

INFORME FINANCIERO PARA:

**SELECCIONAR UN ALIADO ESTRATÉGICO Y CONFORMAR UNA
ALIANZA ESTRATÉGICA CON LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-
RPSD DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS
ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD"**

INFORME N° EPM-RPSD-DF-SSV-2025-002-I

Santo Domingo, 29 de abril de 2025

1. ANTECEDENTES

El 24 de noviembre del 2016 mediante Ordenanza Municipal N°M-072-VQM se expide la ORDENANZA DE CREACIÓN, ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-RPSD que inicia sus actividades a partir del 1 de enero de 2017, como sociedad de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión; sujeta al ordenamiento jurídico legal de la República del Ecuador en general, y en especial a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el presente subtítulo que regula la creación de la empresa pública municipal Registro de la Propiedad de Santo Domingo y la normativa interna que se expida, aplicables a su naturaleza y objeto.

En este sentido, actualmente la EPM-RPSD el artículo 2 de la Ordenanza Municipal N°M-072-VQM establece que el objeto de la empresa es llevar adelante en forma amplia, transparente, eficiente y eficaz el ejercicio de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, referidas al Registro de la Propiedad y su sistema público, de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, La Ley Orgánica de Empresas Públicas y este subtítulo.

La creación y gestión de esta Empresa en ningún caso afectará la autonomía registral del Registro de la Propiedad de Santo Domingo, y por ende el ejercicio de la función registral y consiguiente responsabilidad del Registrador de la Propiedad.

La Empresa Pública podrá cumplir todas las acciones y gestiones y adoptar todas las medidas y resoluciones que sean razonablemente necesarias para el cumplimiento de su objeto, de conformidad con el ordenamiento jurídico a ella aplicable.

El artículo 3 de la Ordenanza Municipal N°M-072-VQM establece que el ámbito del presente subtítulo de creación de la Empresa Pública Municipal del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO - EPM-RPSD, es la jurisdicción territorial del Cantón Santo Domingo.

2. BASE LEGAL

EL REGLAMENTO DE ASOCIATIVIDAD PÚBLICO-PRIVADA EN EL DESARROLLO DE LAS ATRIBUCIONES Y COMPETENCIAS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CANTON SANTO DOMINGO EPM-RPSD, aprobado mediante Resolución EPM-RPSD-WEA-SO-010-

2024-08-29-04, en el Artículo 1 determina el ámbito de aplicaciones de sus competencias, atribuciones y facultades otorgadas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

El artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas señala que "Las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.

La Gerencia General mediante Memorando N°. EPM-RPSD-GG-LVB-2025-022-M, de fecha 25 de abril de 2025, solicita emitir el Informe económico, así también la certificación presupuestaria de acuerdo a presupuesto referencial determinados en términos de referencias remitidos mediante Oficio N° GADMSD-DPR-2025-044-OF; a fin de dar continuidad al proceso de alianza estratégica denominado SELECCIONAR UN ALIADO ESTRATÉGICO Y CONFORMAR UNA ALIANZA ESTRATÉGICA CON LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-RPSD DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD"

3. ANÁLISIS ECONÓMICO.

El presente informe se circunscribe en las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Financiera. Los aspectos y supuestos de carácter técnico y legal son de exclusiva responsabilidad de las áreas correspondientes.

3.1 EVALUACIÓN FINANCIERA DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA

Sobre la base de los Términos de Referencia (TDR) del Proceso de SELECCIONAR UN ALIADO ESTRATÉGICO Y CONFORMAR UNA ALIANZA ESTRATÉGICA CON LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-RPSD DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD", y dando atención a sumilla en Memorando N°. EPM-RPSD-GG-LVB-2025-022-M, de fecha 25 de abril de 2025, se ha realizado la correspondiente evaluación financiera referencial, cuyos aspectos, criterios y supuestos principales se precisan a continuación:

3.2 INGRESOS

Artículo 25.- Ingresos.- Son ingresos de la empresa pública los siguientes:

1. Las asignaciones presupuestarias que reciba del GAD Municipal de Santo Domingo, el gobierno central y otras entidades públicas o privadas;
2. Los empréstitos de entidades nacionales o internacionales;
3. Las donaciones internacionales; que le hicieren personas naturales o jurídicas nacionales o



4. Las rentas, rendimientos, utilidades, beneficios de sus proyectos y bienes;
5. La reinversión de recursos propios; y,
6. Los aranceles por los servicios prestados

3.3 Componente del servicio a contratar

El aporte que realice el Aliado Estratégico al proyecto se encuentra precisado en los TDR, la misma que debe contener aspectos Técnicos y Financieros, que permitan dar cumplimiento al objeto de la contratación CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD.

3.4 Financiamiento

Se ha considerado buscar bajo los modelos asociativos de las Empresas Públicas amparados en los Art. 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, buscar un aliado estratégico que permita contar con la fuente de financiamiento y alcanzar el 100% del financiamiento.

El proyecto total será financiado los tres primeros meses con fondos provenientes de Alianza Estratégica, a partir del cuarto mes será financiado con ingresos propios de la EPM-RPSD de acuerdo a la recaudación de aranceles por los servicios prestados y la reinversión de recursos propios.

En los TDR numeral 19.2. VALORES DE PAGO DE LA OBRA señala:, La entidad contratante pagará el total de la obra \$ 552,162.68620 más IVA, en 18 cuotas fijas de \$ 30,675.7048 más IVA, mismas que se cancelaran a partir del cuarto mes contado desde la fecha de suscripción del contrato

- El primer pago se realizara una vez recibidas de forma mensual las planillas N°. 1, planilla N°. 2, planilla N°. 3 y planilla N°. 4 con al menos el 60% de la ejecución de la obra en total de las 4 planillas. (ANEXO 1)

Y el 40 % restante de la ejecución de la obra se cancelará de la siguiente manera:

- 2da cuota: Ante la presentación de la Planilla N° 5. Con al menos el 80% de obra ejecutada.
- La 3ra cuota: con la Planilla N°. 6, con el 20% restante, cumpliendo así con el 100% de ejecución total de la obra y ante la presentación del acta de entrega recepción provisional a entera satisfacción.
- En las 15 cuotas restantes, en caso de existir se prorratearán: contratos complementarios, ordenes trabajo y ordenes de cambio.

3.5 Riesgos Financieros

Los principales riesgos financieros del proyecto son:

- Una rebaja o disminución de los ingresos corrientes por la recaudación de servicios registrales por razones naturales (siniestros naturales impredecibles)
- b) Un incremento de los rubros de inversión, operación, mantenimiento u otros;

- c) Cambio normativo que cree o incremente impuestos, tasas y/o contribuciones, entre otros riesgos.
- d) Riesgo de impago. Es la posibilidad de incurrir en una pérdida si la contrapartida de una transacción no cumple plenamente las obligaciones financieras. Acordadas por contrato.

4. CONCLUSION

Se concluye que, de acuerdo a los Términos de Referencia presentados por la Dirección Administrativa, cuenta con las fuentes de evaluación financiera referencial, la EPM-RPSD tiene amplia capacidad para invertir sus propios recursos económicos en la ejecución de proyectos a desarrollarse en la misma empresa, en los términos que apruebe el Directorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 numeral 4, y párrafo tercero del artículo 39 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas. Los aspectos y supuestos de carácter técnico y legal son de exclusiva responsabilidad de las áreas correspondientes.

En concordancia con el Art. 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala que: "Art. 115.- Certificación Presupuestaria.- Ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos, ni autorizar o contraer obligaciones, sin la emisión de la respectiva certificación presupuestaria." y Reglamento de Asociatividad de la EPM-RPSD Art. 27.- Políticas de Asociación para conformar una Alianza Estratégica literal e. "Contar con certificación presupuestaria presente o futura".

La EPM-RPSD pagará el total de la obra \$ 552,162.68620 más IVA, en 18 cuotas fijas de \$ 30,675.7048 más IVA.

De acuerdo a planificación para la elaboración de la proforma presupuestaria para el ejercicio económico 2025 de la Dirección Administrativa, se remite Certificación Presupuestaria No. 000055 por el valor de \$ 240,000.00 y Certificación Futura/Plurianual EPM-RPSD-DF-P-2025-001-DPF por el valor de \$ 360,000.00, correspondiente a partida presupuestaria 1.1.100.110.750107.000.23.01.06.A13.001. "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES".

5. RECOMENDACIÓN.

Con lo antes expuesto, y dando atención al Memorando N°. EPM-RPSD-GG-LVB-2025-022-M, de fecha 25 de abril de 2025, se remite la evaluación financiera referencial de los términos de referencia del proceso, SELECCIONAR UN ALIADO ESTRATÉGICO Y CONFORMAR UNA ALIANZA ESTRATÉGICA CON LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-RPSD DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD" Cuyos principales aspectos han sido puntualizados en el presente informe.

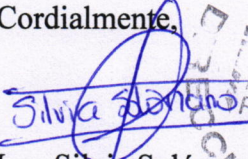


Se recomienda que una vez que sea adjudicado el proyecto, se actualice las certificaciones presupuestarias, en base a la oferta adjudicada y sea suscrita entre las partes, para el posterior seguimiento y restablecimiento del equilibrio financiero en base a los montos efectivamente.

De acuerdo a las condiciones de pago establecidas en los Términos de Referencia que determina en 18 cuotas fijas de \$ 30,675.7048 más IVA, pagaderos a partir del 4 mes de ejecución. La Dirección Financiera sugiere, que previo a la legalización del contrato se establezca dentro de sus cláusulas, el análisis del pago de la cuota fija mensual con las siguientes alternativas de pago:

- En el caso de no poder cumplir la cuota fija de \$ 30,675.7048 más IVA, se gestione la compensación al mes siguiente de acuerdo a la disponibilidad del efectivo, permitiendo un pago diferido de la cuota, cuando el flujo de caja sea favorable; de igual manera,
- Realizar pagos adicionales a los mínimos establecidos en las cuotas fijas, cuando la liquidez nos permita y así reducir el plazo de la deuda, para mejorar la capacidad de endeudamiento y promover futuras inversiones.

Cordialmente,



Ing. Silvia Solórzano
DIRECTORA FINANCIERA

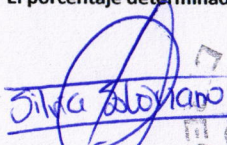
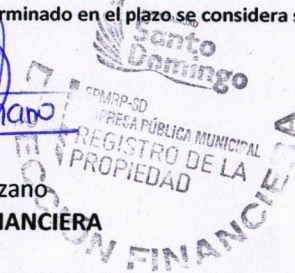
**CORRIDA FINANCIERA DEL PROYECTO SELECCIONAR UN ALIADO ESTRATÉGICO Y CONFORMAR UNA ALIANZA ESTRATÉGICA CON LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTO DOMINGO EPM-RPSD DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS ADMINISTRATIVAS DE LA EPM-RPSD"**

MONTO DEL PROYECTO	552.162,6862
IVA	82.824,4029
TOTAL DEL PROYECTO	634.987,0891

PERIODO DE EJECUCION	180 días
----------------------	----------

CONCEPTO	EJECUCIÓN	PAGOS AL ALIADO ESTRATÉGICO SEGÚN TRABAJOS																		SUMAN
		MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	
Planilla 1																				
Planilla 2																				
Planilla 3																				
Planilla 4																				
	60%	331.297,6117																		
Planilla 5	20%		110.432,5372																	
Planilla de Liquidación	20%			110.432,5372																
TOTAL PROYECTO		331.297,6117	110.432,5372	110.432,5372																552.162,6862
APORTE EPM-RPSD		30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	30.675,7048	552.162,6862
APORTE ALIADO		331.297,6117	110.432,5372	110.432,5372																552.162,6862

El porcentaje determinado en el plazo se considera según el cronograma valorado de trabajo.



 Ing. Silvia Solórzano
DIRECTORA FINANCIERA
 Santo Domingo, 29 de abril de 2025