

INFORME DE ESTADO ACTUAL DE LOS TRÁMITE DE LAS DECLARATORIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LAS MANZANAS DEL PROYECTO DE VICTORIA DEL SUR.

1. ANTECEDENTES

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito - MDMQ a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda - EPMHV, promueve y desarrolla proyectos habitacionales de vivienda económica para beneficio especialmente de los estratos de la población de menores ingresos o asentadas en zonas de riesgo no mitigables con el fin de reducir el déficit de vivienda en Quito y evitar los asentamientos irregulares mediante la dotación de suelo urbano planificado, vivienda segura y funcional.

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE denominado “Victoria del Sur” ubicado en la Parroquia Guamaní al sur de la Ciudad de Quito, fue aprobado mediante Ordenanza Especial No.0324 el 18 de octubre de 2010 por Concejo Metropolitano de Quito, actualmente se encuentra en vigencia la Ordenanza Especial Sustitutiva No.0377 sancionada el 22 de marzo del 2013, con una cabida de 1.132 viviendas distribuidas en 15 manzanas para la ejecución de vivienda social más 5 manzanas para área verde y equipamiento público.

Al momento, se ha ejecutado la 07 manzana de vivienda se han destinado para el **PROGRAMA DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL**, con una cabida de 120 unidades de vivienda.

También se a ejecutado las manzanas de vivienda 11, 12, 13, 14 y 15 destinadas para el **PROGRAMA DE RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE**, impulsado por el Municipio del Distrito Metropolitano Quito, con una cabida de 384 unidades de vivienda.

Actualmente las manzanas 07, 11, 12, 13. 14 y 15 tienen un avance de obra de 100% de ejecución de obra.

2. JUSTIFICACIÓN

Los beneficiarios de las manzanas de relocalización (11, 12, 13, 14 y 15) son asignadas por la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los inmuebles de la manzana 07 se está realizando la comercialización por parte el área de ventas de la EPMHV.

Por lo tanto, es indispensable contar con la Declaratoria de Propiedad Horizontal por manzana para individualizar las viviendas lo que hará factible continuar con los procesos que culminarán con la entrega de las viviendas a los beneficiarios.

3. DESARROLLO

La EPMHV inicio el proceso para la obtención de la Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Manzana 07, 11, 12, 13, 14 y 15 del Proyecto Victoria del Sur, gestionado el trámite en las Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV, Administración Zonal Quitumbe – AZQ y Dirección Metropolitana de Catastro - DMC.

La Gerencia Técnica de la EPMHV a continuación informa, el estado actual de los trámites de las declaratorias de propiedad horizontal de las manzanas (MZs 07, 15, 14, 13, 12 y 11) del Proyecto de Victoria del Sur:

MANZANA 13

La primera manzana que ya cuenta con la Declaratoria de Propiedad Horizontal es la Mz13, la cual se gestionó en STHV el informe técnico favorable, en la Administración Zonal Quitumbe - AZQ el informe legal favorable y aviso al notario, en la Dirección Metropolitana de Catastro se ingresó al sistema catastral SIREC_Q y actualmente cuenta con Escritura de la Declaratoria de Propiedad Horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad.

MANZANA 11, 12, 14 y 15

Cuenta el Informe TÉCNICO Favorable emitido por la Secretaria se Territorio, Hábitat y Vivienda -STHV, y el Informe LEGAL Favorable y el Aviso al Notario, emitido por la Administración Zonal Quitumbe - AZQ, a continuación, se detalla los oficios de los informes.

MANZANA	INFORME FAVORABLE TÉCNICO - STHV		INFORME FAVORABLE LEAL - AZQ	
	FECHA	Nº. OFICIO	FECHA	Nº. OFICIO
11	27/09/2019	Oficio, STHV-DMGT-2019-0411-O	18/12/2019	Oficio, AZQ-DAJ-2019-3460
12	27/09/2019	Oficio, STHV-DMGT-2019-0410-O	10/01/2020	Oficio, AZQ-DAJ-2020-0058
14	27/08/2019	Oficio, STHV-DMGT-2019-0117-O	18/12/2019	Oficio, AZQ-DAJ-2019-3461
15	22/08/2019	Oficio, STHV-DMGT-2019-0067	12/12/2019	Oficio, AZQ-DAJ-2019-3451

Los expedientes de documentación para la Escrituración, de las MZs 11,12, 14 y 15, fueron remitidos a la Dirección de Asesoría Jurídica de la EPMHV para la elaboración de la minuta de Escritura de las Declaratorias de Propiedad Horizontal.

MANZANA	DOCUMENTACIÓN PARA ELABORACIÓN DE MINUTAS PARA ESCRITURA	
	FECHA	Nº. MEMORANDO
11	21/02/2020	Memorando, EPMHV-GT-2020-0016
12	28/02/2020	Memorando, EPMHV-GT-2020-0021
14	20/02/2020	Memorando, EPMHV-GT-2020-0014
15	27/12/2019	Memorando, EPMHV-GT-2019-0374

Con memorando N°Memorando Nro. **EPMHV-DAJ-2020-0049**, con fecha 12 de marzo de 2020, la Dirección de Asesoría Jurídica de la EPMHV, y devuelven expedientes de las Mz 11, 12, 14 y 15 a la Gerencia Técnica para continuar con el proceso de ingreso al catastro.

Para proceder al ingreso de la Propiedad Horizontal al catastro municipal, la información de los expedientes están siendo recopilados y comprimidos para el envío por el sistema SITRA, la primera manzana en ingresar el trámite a la dirección de catastros ha sido la mz 12, la cual se ingresó mediante Oficio No. EPMHV-GG-2020-0183, de fecha 01 de julio de 2020 y se tiene planificado que se procederá al ingreso

del trámite de las restantes manzanas en las siguientes fechas, además se presenta un tiempo estimado que tomaría el trámite en catastro y para notarizar e inscribir la escritura de propiedad horizontal en el registro de la propiedad con lo cual se terminaría el trámite se incluye la mz 12 que ya está ingresada, el tiempo varía de acuerdo al número de viviendas de cada manzana.

MANZANA	TRÁMITE ESCRITURA PH			
	NUMERO DE VIVIENDAS	FECHA PREVISTA	TIEMPO ESTIMADO CATASTRO	TIEMPO ESTIMADO PARA NOTARIZAR E INSCRIBIR LA ESCRITURA
12	112	01/07/2020	70 días	30 días
11	32	17/07/2020	20 días	30 días
14	44	03/08/2020	30 días	30 días
15	84	31/07/2020	50 días	30 días

Se debe considerar que al ingresar las cuatro manzanas en fechas relativamente cercanas, a la Dirección de Catastros, estos tiempos estimados pueden variar ya que depende de la disponibilidad y carga de trabajo de los técnicos de esa entidad y de la prioridad que se le dé a estos trámites.

Adicionalmente se informa que uno de los requisitos para el ingreso del trámite es el certificado de gravámenes actualizado que para las manzanas 11 y 12 ha sido obtenido por parte de la Dirección de Asesoría Jurídica lo que da viabilidad el ingreso. Se adjunta escaneado del certificado de la mz 11 que será la próxima manzana en ser ingresada.

MANZANA 07

El proyecto del Conjunto Habitacional Mz 07 del Proyecto Victoria del Sur, el cual conto con Informe Técnico favorable, emitido por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda – STHV, con Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0314-O, de fecha 26 de septiembre de 2019.

MANZANA	SOLICITUD DE LA EPMHV		INFORME FAVORABLE TÉCNICO DE LA STHV	
	INGRESO DEL TRAMITE A LA STHV			
	FECHA	Nº. OFICIO	FECHA	Nº. OFICIO
07	22/01/2019	Oficio, EPMHV-GT-DEPyE-2019-0074	26/09/2019	Oficio, THV-DMGT-2019-0314-O

Durante la ejecución de la obra se realizaron modificaciones mismas que se han incorporado en los planos modificatorios ampliatorios , la EPMHV solicito a la STHV, en consideración de tratarse de un PUAE, Aprobación de Planos Modificatorios Conjunto Habitacional Mz 07 del Proyecto Victoria del Sur mediante oficio **EPMHV-GG-2020-0128**, de fecha 6 de mayo de 2020, la Gerencia Técnica de la empresa realizó la coordinación con la secretaría para agilizar el trámite mediante videoconferencias a través de la herramienta Zoom. La STHV emitió a la EPMHV la

Aprobación Proyecto Modificatorio – Ampliatorio del Conjunto Habitacional Manzana 07 del Oficio Nro. **STHV-DMGT-2020-1513-O**, de fecha 11 de junio de 2020. Se adjunta oficios.

MANZANA	SOLICITUD DE LA EPMHV INGRESO DEL TRAMITE A LA STHV		INFORME FAVORABLE TÉCNICO DE LA STHV	
	FECHA	Nº. OFICIO	FECHA	Nº. OFICIO
07	06/05/2020	Oficio, EPMHV-GG-2020-0128	11/06/2020	Oficio, STHV-DMGT-2020-1513-O

Al momento, se están realizando los cuadros técnicos para la Propiedad Horizontal, alícuotas, áreas comunales, linderos, y recolección de documentación complementaria para luego proceder al inicio del trámite de propiedad horizontal de la Mz 07 del Proyecto Victoria del Sur con el ingreso a la STHV.

MZ	TRÁMITE ESCRITURA PH MZ 7				
	ELABORACIÓN CUADROS PH	TIEMPO ESTIMADO OBTENCIÓN INFORME TÉCNICO STHV	TIEMPO ESTIMADO OBTENCIÓN INFORME LEGAL ADMINISTRACIÓN QUITUMBE	TIEMPO ESTIMADO CATASTRO	TIEMPO ESTIMADO PARA NOTARIZAR E INSCRIBIR LA ESCRITURA
7	50 días	60 días	60 días	70 días	30 días

Es importante informar que el tiempo que se presenta es un estimado para el proceso ya que no depende únicamente de la EPMHV, porque el trámite se gestione en otras entidades Municipales y Notarias que tienen sus propios plazos para generar las repuestas a estos.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se realizará la gestión por parte de la EPMHV, en la parte Técnica seguimiento del proceso de ingreso de la Propiedad Horizontal al Sistema de Catastro; y una vez obtenido esto en lo Jurídico, se iniciará la escrituración de Declaratoria de Propiedad Horizontal e inscripción en el registro de la propiedad.
- La duración del proceso depende de otras entidades Municipales y Notarias que tienen su propio plazo para generar las repuestas a los trámites.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Ma. Isabel Atti	DEPYE	03-07-2020	MAIG.
Revisado por:	Arq. Carlos Estupiñán	DEPYE	03-07-2020	CFET.
Aprobado por.	Ing. Eduardo Gallegos	GT	03-07-2020	EAGC

Adjunto:

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0314-O, de 26 de septiembre de 2019.
- Memorando Nro. EPMHV-GT-2019-0374, de 27 de diciembre de 2019.
- Memorando Nro. EPMHV-GT-2020-0014, de 20 de febrero de 2020.
- Memorando Nro. EPMHV-GT-2020-0016, de 21 de febrero de 2020.
- Memorando Nro. EPMHV-GT-2020-0021, de 28 de febrero de 2020.

- Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0049, de 12 de marzo de 2020.
- Oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0128, de 06 de mayo de 2020.
- Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1513-O, de 11 de junio de 2020.
- Oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0183, de 01 de julio de 2020.
- Certificado de gravámenes Manzana 11, Victoria del Sur, de 28 de Mayo 2020.