

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

**PARA:** Sra. Lcda. Blanca Maria Paucar Paucar  
**Concejala Metropolitana**

**ASUNTO:** RESPUESTA RESOLUCION No. 041-CVH-2020

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3057-O, mediante el cual se remite la Resolución No. 041-CVH-2020, suscrita por la Concejala Blanca Paucar, Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, en la cual se detalla la lista de información requerida dentro de la sesión ordinaria No. 29 desarrollada el 2 de Septiembre del 2020.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, conjuntamente con los funcionarios de la Gerencia Técnica, Dirección de Gestión de la Demanda, Dirección de Asesoría Jurídica y Dirección Administrativa Financiera, se procedió a realizar el desarrollo de la información solicitada, que a continuación se remite:

a) **Un informe sobre el estatus de los convenios firmados con el MIDUVI**

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha desarrollado proyectos habitacionales destinados al Plan de Relocalización Emergente de Alto Riesgo No Mitigable, para la ejecución de los mismos se suscribieron 2 Convenios de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda – EPMHV.

CONVENIO N° 064				
Suscrito el 9 de junio de 2011				
Valor total \$ 3'427.920				
PROYECTO	N° FAMILIAS	VALOR DE BONO REASENTAMIENTO	VALOR TOTAL	EXCEDENTE
La Mena	360	9.200	3.312.000	115.920

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

CONVENIO N° 202 Suscrito el 8 de agosto de 2012 Valor total \$ 8'184.400			
Partida 1 \$ 5'424.000			
PROYECTO	N° FAMILIAS	VALOR DE BONO REASENTAMIENTO	VALOR TOTAL
Ciudad Bicentenario	70	12.000	840.000
Victoria del Sur	382	12.000	4.584.000
Partida 2 \$ 2'760.400			
Pueblo Blanco	77	9.200	708.400
Bellavista de Carretas	171	12.000	2.052.000

Con estos antecedentes y tomando en cuenta la redistribución de bonos remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos , mediante oficio N° 033-DMGR-2015 recibida con fecha 12 de febrero del 2015. La asignación de valores para el Convenio N° 202 es la siguiente:

N°	PROYECTO	N° FAMILIAS	VALOR DE BONO REASENTAMIENTO	VALOR TOTAL
1	Ciudad Bicentenario	104	12.000,00	1.248.000,00
2	Pueblo Blanco	77	9.200,00	708.400,00
3	Bellavista de Carretas	134	12.000,00	1.608.000,00
4	La Mena	3	12.000,00	36.000,00
5	Victoria del Sur	382	12.000,00	4.584.000,00
	<b>TOTAL</b>	<b>700</b>		<b>8.184.400,00</b>

#### OBJETIVO GENERAL:

El Objetivo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de acuerdo a la Ordenanza vigente es determinar los precios, legalizar las declaratorias de propiedad horizontal, recuperar la cartera vencida, legalizar la compra venta y entregar las viviendas que previamente fueron asignadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en coordinación con las Administraciones Zonales.

Una vez realizado un trabajo conjunto con las Entidades involucradas en las gestiones

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**

pertinentes, se ejecutará y hará el seguimiento de las acciones necesarias para lograr la Liquidación y cierre de los Convenios de Cooperación Interinstitucional N° 064 y 202 suscritos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Municipio de Quito y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

## **DESARROLLO:**

### **ACCIONES EJECUTADAS POR LA EPMHV CON EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA:**

Mediante Video conferencia el día de 22 de abril de 2020 entre funcionarios delegados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaria de Territorio y Hábitat, Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se resolvió desarrollar una hoja de ruta que permita realizar un seguimiento a las acciones, tiempos y responsables de la gestión necesaria para la Liquidación y cierre de los Convenios suscritos.

1. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante Memorando N° EPMHV-GG-2020-0120 de fecha 24 de abril de 2020 informa a la Subsecretaria de Vivienda del MIDUVI, que la persona delegada para la gestión y coordinación del proceso de cierre y liquidación de los Convenios de Cooperación Interinstitucional N° 064 y 202 por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en coordinación con los delegados responsables del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es la Ing. Marcia Jacqueline Herrera Coello.
1. Se realiza reunión de trabajo mediante Videoconferencia el viernes 24 de abril de 2020, n la participación de los delegados de la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad, Secretaria de Territorio y Hábitat y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en la misma que se desarrolla la HOJA DE RUTA, en la cual se establece las acciones y responsables de la ejecución.
1. Como línea de partida, mediante correo electrónico de fecha 06 de mayo de 2020 se anexa el respectivo listado de viviendas escrituradas y justificadas ante el Ministerio, en el cual consta la fecha y número de documento (oficio) con el que la EPMHV remitió toda la documentación de descargo conjuntamente con los habilitantes del beneficiario:

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

- Copia certificada del acta de entrega recepción del inmueble.
- Copia certificada de escritura de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Además de mencionar que esta Empresa Municipal está presta para trabajar en conjunto con el MIDUVI y poder consolidar una sola base de datos indispensable para el proceso de justificación y liquidación de estos convenios, para lo cual se reenvió el Oficio No. EPMHV-GG-2020-0104 de 02 de abril de 2020, donde se anexo el Oficio No. 136-DMGR-2013 de 21 de mayo de 2013, con el listado impreso del contenido en CD, enviado al MIDUVI a esa época como se evidencia en el registro de gestión documental de dicho Ministerio para conocimiento y registro respectivo y del cual no se recibió respuesta alguna.

1. Mediante correo electrónico de fecha 12 de mayo de 2020, Arq. David Alomoto, Director de Oficina Técnica de Pichincha y delegado por el Miduvi para la Liquidación de Convenios, remite matriz actualizada al 21 de abril de 2020 sobre los beneficiarios de los convenios 064 y 202, para realizar el cruce de información y verificar los datos ingresados.
1. El lunes 08 de junio de 2020, se mantuvo una reunión de trabajo a través de Videoconferencia con los delegados de la Oficina Técnica del MIDUVI, en la que se procedió a revisar las observaciones encontradas por la EPMHV.
1. El miércoles 10 de junio de 2020 el Arq. David Alomoto, Director de la Oficina Técnica MIDUVI Pichincha, junto con el equipo de trabajo, acudió a las Oficinas de la Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social, para proceder con la revisión de 360 expedientes del Convenio No.064 y 316 expedientes del Convenio No. 202, con el fin de verificar las observaciones realizadas por la EPMHV.
1. Mediante correo electrónico de fecha 11 de junio de 2020, la Oficina Técnica MIDUVI Pichincha, remite la matriz con las correcciones y observaciones encontradas según revisión de 360 expedientes del Convenio No.064 y 316

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**

expedientes del Convenio No. 202 el miércoles 10 de junio de 2020.

1. Los días 12 y 15 de junio de 2020, se procedió a validar las observaciones remitidas por la Oficina Técnica MIDUVI Pichincha, en las cuales se informó de la documentación faltante de los beneficiarios, razón por la cual se solicitó de manera urgente a la Dirección Administrativa Financiera de la EPMHV (DAF), se realice la organización de las bodegas ya que con el cambio imprevisto de oficinas los archivos de la DAF fueron ubicados en el área asignada para los expedientes de la Dirección de Gestión de la Demanda lo que no permitió la verificación física de los expedientes para la validación requerida de las observaciones remitidas.
1. Con fecha 18 y 19 de junio de 2020, se pudo desarrollar el arreglo y verificación de los expedientes de cada cliente y confirmar la documentación necesaria para nuevamente entregar a la Oficina Técnica del MIDUVI con el fin de cotejar la información obtenida tanto por la Oficina Técnica del MIDUVI como de la EPMHV.
1. Mediante correo electrónico de fecha 1 de julio de 2020 se informó al Miduvi que no se pudo entregar la documentación con anterioridad ya que la EPMHV se encontraba en el arreglo de archivos por el cambio de las instalaciones; sin embargo, del proyecto La Mena (convenio 064), se remitió la documentación en archivo digital correspondiente a 9 (NUEVE) beneficiarios para corregir las observaciones realizadas por la Oficina Técnica del MIDUVI.
1. Adicionalmente se formalizó mediante Oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0190 de fecha 6 de julio de 2020 la información enviada correo electrónico de fecha 01 de julio de 2020, sobre las observaciones anteriormente descritas, en la cual se solicitó se proceda con la revisión de la documentación que permita la justificación de dichos bonos.

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

1. Como parte del seguimiento a las observaciones destacadas por el MIDUVI, se encuentra el requerimiento realizado a la Dirección de Asesoría Jurídica de la EPMHV mediante memorando N° EPMHV-GDSGD-2020-0049 de fecha 29 de junio de 2020, donde se solicitó en función de sus competencias delegar a quien corresponda, realice las correcciones necesarias, como también se nos informe sobre el avance en cada caso ya que las escrituras pertenecen a familias que han tenido asignación de Bonos por dicha cartera de estado, para ir informando de los avances obtenidos y lograr la justificación de dichos bonos.

1. Con fecha 8 de julio de 2020, la Dirección de Asesoría Jurídica mediante Memorando N° EPMHV-DAJ-2020-0118 informa lo siguiente:

*"(...)En atención a su requerimiento y luego de revisada la documentación enviada tanto por este medio como por correo electrónico se determina que son errores subsanables (Rectificación) en sede de Registro de la Propiedad, el cual puede ser realizado de forma inmediata pero este tiene un costo de \$4.00 cada trámite, debido a que son trámites de años anteriores y (2013-2019) y que no fueron corregidos a tiempo, debo indicar que el Registro de la Propiedad indica:*

*"La solicitud de Rectificación o Supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado". (Lo subrayado me pertenece), lamentablemente en todos los trámites ya prescribió este derecho a solicitar nuevo certificado sin costo.*

*En cuanto a los trámites que se debe realizar una Aclaración esto tiene otra naturaleza de trámite, costo y tiempo, el cual se maneja con cuantía indeterminada, tanto en la notaría como en el Registro de la Propiedad.*

*Razón por la cual solicito a la Dirección de Gestión de la Demanda informe quién cubriría el valor, ya que la Dirección Jurídica solo se encarga de realizar el trámite correspondiente y no cuenta con un valor asignado para cubrir este tipo de trámites.(...)"*

1. Con fecha 26 de julio de 2020, la Dirección de Gestión de la Demanda mediante Memorando N° EPMHV-GDSGD-2020-0067 informa y remite la información obtenida conforme el contacto con los clientes para comunicar sobre las observaciones remitidas por el Miduvi a sus Escrituras de Compra Venta y a su vez se solicita se nos retroalimente de los casos que se ha dado inicio al trámite de escrituración para el respectivo seguimiento.

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

1. Con fecha 5 de agosto de 2020, la Dirección de Asesoría Jurídica mediante Memorando N° EPMHV-DAJ-2020-0156 informa respecto al proceso de escrituración en su parte pertinente lo siguiente:

*“(...)De las 192 escrituras pendientes se ha entregado hasta la presente fecha 15 escrituras cerradas, selladas y con su respectivo registro de inscripción, listas para enviar al MIDUVI; Se está trabajando en 31 escrituras en diferentes fases del proceso de escrituración, y; 146 usuarios no han iniciado su trámite ni se ha contactado con este despacho....*

*Adicional se está trabajando en las 41 escrituras devueltas por el MIDUVI por errores en las Razones de Inscripción, de las cuales 6 ya han sido tramitadas la Rectificación en el Registro de la Propiedad y 8 han sido entregadas por los usuarios a la señora Verónica Jiménez. (...)*

1. Con fecha 6 de agosto de 2020, la Oficina Técnica de Pichincha mediante oficio N° MIDUVI-OTPSP-2020-0332-O, informando sobre la recepción, verificación y actualización de la información remitida por la EPMHV en oficio N° EPMHV-GG-2020-0190 de 6 de junio de 2020.
1. Con fecha 14 de agosto de 2020, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante oficio N° EPMHV-GG-2020-0259 remite al MIDUVI 21 copias certificadas de las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el registro de la propiedad para que se proceda con la justificación de bonos.
1. Con fecha 28 de agosto de 2020, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante oficio N° EPMHV-GG-2020-0331 solicita al MIDUVI, se remita el nombre del funcionario delegado para cumplir con el objetivo de cierre y liquidación de los convenios de cooperación interinstitucional N° 064 y N° 202 (Por la salida del funcionario anteriormente delegado).

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

1. Con fecha 28 de agosto de 2020, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante oficio N° EPMHV-GG-2020-0329 remite al MIDUVI 17 copias certificadas de las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el registro de la propiedad para que se proceda con la justificación de bonos.

### CONCLUSIONES:

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha cumplido con la entrega de la copia certificada de la Escritura de Compra Venta de los beneficiarios que han concluido con el trámite de los Proyectos La Mena, Pueblo Blanco, Ciudad Bicentenario y Bellavista de Carretas, para proceder con la justificación de los bonos otorgados por el Miduvi tanto para los convenios N° 064 y N° 202, lamentablemente el Miduvi no ha realizado la formalización pertinente con la confirmación de recepción de la documentación lo que ha ocasionado que por el cambio de funcionarios de dicha entidad no cuente con los expedientes actualizados de los convenios.

Es así que la EPMHV remitió nuevamente la documentación en copias certificadas en el año 2019, sin embargo se puede evidenciar que no hay la retroalimentación oportuna ya que remiten a la EPMHV observaciones de la documentación emitida años atrás, lo que ha ocasionado gastos adicionales para gestionar la corrección de las razones de inscripción de dichas escrituras.

Es necesario resaltar que pese a los acercamientos y gestiones necesarias con la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad, tenemos beneficiarios que no aún no han sido asignados a los 24 inmuebles disponibles ( 17 de Ciudad Bicentenario, 5 Bellavista de Carretas y 2 de la Mena) en los mencionados proyectos del plan de relocalización, y en el caso de los beneficios asignados, 57 beneficiarios (1 de Pueblo Blanco, 15 Bellavista de Carretas, 40 de Bicentenario y 1 La Mena) que no han podido ser ubicados y que no han respondido al proceso de relocalización, debido a que los números de contacto proporcionados por la SS&G no están actualizados y no hay información adicional por parte de las Administraciones Zonales que son el primer acercamiento por el levantamiento de información.

Por otra parte para los 51 beneficiarios (10 Pueblo Blanco, 9 Bellavista de Carretas, 2 Bicentenario, 30 La Mena) que aún mantienen saldos pendientes y 191 beneficiarios (22 Pueblo Blanco, 25 Bellavista de Carretas, 19 Ciudad Bicentenario y 125 La Mena) que no inician el trámite de escrituración; se coordinó el proceso de entrega de 242 notificaciones en situ (detalle en resumen adjunto), con un 78% de entregas efectivas; sin embargo, la respuesta de los beneficiarios, no es favorable, porque hacen caso omiso a las mismas y hay beneficiarios que inclusive se niegan a recibir, porque manifiestan que

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

no disponen de los recursos para pagar los saldos y para escriturar, es necesario solventar los gastos que aproximadamente ascienden en promedio a \$300,00, valor que deben incurrir los beneficiarios, hasta inscribir la escritura en el registro de la propiedad; lo que ocasiona la dilatación del proceso de cierre y por tanto liquidación de los convenios.

En lo referente al Proyecto Victoria del Sur, la información necesaria para la asignación de viviendas en la manzana 13, (que cuenta con la DPH e informe de catastro) ha sido remitida a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, referida a Departamentos disponibles, áreas, precios, etc.; sin embargo, hasta la presente fecha no se cuenta con un listado definitivo, que permita avanzar en el proceso de relocalización.

La EPMHV entregó en junio de este año los precios de los inmuebles a la Dirección de Avalúos y Catastros y a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y luego ha realizado las gestiones necesarias al interno del Municipio para acelerar los trámites de obtención de declaratorias de propiedad horizontal de las manzanas 11, 12, 14 y 15.

Lamentablemente hasta la presente fecha no se ha recibido el listado definitivo de los beneficiarios asignados a este proyecto; consecuentemente para continuar con el cierre y la liquidación del convenio N°202 no es posible realizar proceso de cobro, crédito, escrituración sino se cuenta con esta información por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

También es necesario destacar que la Gerencia General de la EPMHV ha obtenido acercamientos importantes a alto nivel con el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Subsecretaria de Vivienda de dicha entidad, con el fin de establecer estrategias que permitan alcanzar el cierre y liquidación de los Convenios N° 064 y N° 202.

Finalmente se presenta en resumen el estado de los bonos que se han justificado y los que se encuentran en proceso por cada convenio.

### CONVENIO N° 064

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

168 = \$1'545.600	• BONOS JUSTIFICADOS
22 = \$202.400	• BONOS JUSTIFICADOS (Validación Miduvi)
28 = \$ 257.600	• BONOS A REASIGNAR POR SS&G.
1 = \$9.200	• BONO CON SALDO POR COBRAR
49 = \$450.800	• BONOS EN TRAMITE DE ESCRITURACION Y CORRECCION DE OBSERVACIONES
92 = \$846.400	• BONOS POR INICIAR TRAMITE DE ESCRITURACION

## CONVENIO N° 202



Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020



- a) **Proceso de cobro y financiamiento para la entrega de la vivienda; y, aplicación del reglamento de arriendo o arriendo con opción a compra de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.**

El proceso de cobro y financiamiento, será de acuerdo a lo que se establece en el Reglamento aprobado por la Comisión de Hábitat y Vivienda y consensuado previamente por la Procuraduría del Municipio Metropolitano de Quito, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda; para lo cual es necesario considerar: quienes son los beneficiarios, cuales son los requisitos, que entidades calificarán al beneficiario, para el financiamiento y como se calculará el monto del canon de arrendamiento, Reglamento que en su parte pertinente dice:

#### **“(…) TÍTULO I, CAPÍTULO I, DE LOS BENEFICIARIOS**

*Art. 1.- BENEFICIARIOS.- Serán considerados beneficiarios de este Reglamento, las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia COVID – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable, por lo que su situación habitacional se encuentra comprometida al no tener la capacidad de pagar el arriendo de su actual residencia.*

*Art. 2.- REQUISITOS DE POSTULACIÓN.- Quien siendo afectado por el COVID – 19 o damnificado por una situación de riesgo no mitigable, desee postular al programa de arrendamiento que ofrece la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- a) Estar calificado por la entidad municipal competente conforme el presente reglamento.*
- b) Demostrar que el postulante y su núcleo familiar no poseen una vivienda propia habitable en el Distrito Metropolitano de Quito a través del certificado de bienes*

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**

*concedido por el Registro de la Propiedad.*

*c) Garantizar un respaldo de financiamiento económico, a través de una o varias de las siguientes opciones:*

- 1. Recursos propios: ahorro proveniente de los mismos postulantes que deberán ser certificados por una entidad financiera.*
- 2. Recursos públicos: subsidio otorgado por una entidad pública –central o local– a favor del postulante.*
- 3. Recursos privados: aportación realizada por una persona natural o jurídica a favor del postulante que cubra total o parcialmente el arrendamiento.*

*Art. 3.- DEFINICIONES.- Para efecto de la aplicación de este Reglamento, se entiende que arrendador y arrendatario son:*

- a) Arrendador: Es la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.*
- b) Arrendatario: Es el postulante que luego de haber cumplido con los requisitos establecidos por el arrendador, suscribe un contrato de arrendamiento.*

*Art. 4.- OBLIGACIONES.- Los beneficiarios una vez que tengan la calidad de arrendatarios, deberán cumplir, entre otras las siguientes obligaciones:*

- a) Cumplir con todas las estipulaciones detalladas en el contrato de arrendamiento suscrito.*
- b) Realizar el uso correcto de la casa o departamento entregado en arrendamiento.*
- c) Cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, así como también con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Copropiedad.*
- d) Pagar junto con el canon mensual del arriendo, el valor correspondiente a la alícuota o expensa establecido en el Reglamento Interno de Copropiedad.*

## **CAPÍTULO II, ENTIDADES CALIFICADORAS Y FINANCIAMIENTO**

*Art. 5.- ENTIDADES RESPONSABLES.- El proceso de identificación, selección y calificación de personas y familias damnificadas por la emergencia sanitaria declarada (COVID – 19) será efectuado de manera coordinada entre la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Art.- 6.- LISTA DE BENEFICIARIOS.- Una vez que la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuenten con el listado oficial de personas o familias damnificadas por el COVID – 19, remitirán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para que esta inicie con los procesos de arrendamiento conforme lo establecido en la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, su reglamento y resoluciones.*

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

*Art. 7.- FINANCIAMIENTO.- La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Inclusión Social; Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; y, Administraciones Zonales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del ámbito de sus competencias activarán los fondos que sean necesarios para garantizar que los damnificados cuenten con los recursos económicos que les permita cubrir los cánones de arrendamiento, conforme lo establecido en el número 2 de la letra c) del artículo 2 del presente Reglamento.*

## **TÍTULO II, CAPÍTULO I, ÁMBITO DE APLICACIÓN**

*Art. 8.- ÁMBITO.- Este Reglamento norma las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento; y, de los contratos de arrendamiento con opción a compra de las soluciones habitacionales (casas y departamentos) que dispone la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dentro de sus proyectos inmobiliarios, y para los casos de vivienda de relocalización los beneficiarios deberán estar calificados dentro del Plan Metropolitano de Relocalización y que se encuentren en situación emergente de alto riesgo no mitigable.*

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LA FIJACIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**

Art. 14.- FIJACIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, fijará el canon máximo de arrendamiento de cada casa o departamento.

Art. 15.- LÍMITE MÁXIMO PARA LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.- El canon mensual de arrendamiento de las casas o departamentos no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Art. 16.- FIJACION PROVISIONAL DE CÁNONES.- Si las casas o departamentos a arrendarse no tuvieran avalúo catastral comercial, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Dirección de Catastros, previa inspección, autorizará el arrendamiento y fijará los cánones provisionales.

Art. 17.- SOLICITUD DE AUMENTO DE CÁNONES.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá aumentar del canon mensual, previo aviso, por lo menos con 30 días de anticipación, cuando hubiere realizado obras que mejoren la casa o departamento arrendado, siempre y cuando éstas no sean obras de simple mantenimiento o de servicios necesarios exigidos en el artículo 9 de este Reglamento.

Art. 18.- SOLICITUD DE REBAJA DE CÁNONES.- El arrendatario puede solicitar la rebaja de los cánones de arrendamiento únicamente cuando la casa o departamento se halle en mal estado, por el uso natural y estas no puedan ser reparadas bajo ninguna circunstancia por el arrendador.

(...)"

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

a) **Informe de notificación por prensa por viviendas no canceladas, para su posterior reasignación**

Una vez que la Dirección de la Gestión de la Demanda haya agotado los mecanismos de localización contemplados en la ley y previo al envío del Acto administrativo se procederá a realizar el respectivo análisis para la correspondiente publicación amparado en:

*“Art. 164.- Notificación.- Es el acto por el cual se comunica a la persona interesada o a un conjunto indeterminado de personas, el contenido de un acto administrativo para que las personas interesadas estén en condiciones de ejercer sus derechos.*

**“Art.167-Notificación a través de uno de los medios de comunicación.-**

El acto administrativo se notificará a través de un medio de comunicación en los siguientes supuestos:

- 1.- Cuando las personas interesadas sean desconocidas.
2. Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas.
3. Cuando las administraciones públicas estimen que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la notificación efectuada.
4. Cuando se trata de actos integrantes de un procedimiento de concurso público.
5. Cuando se ignore el lugar de la notificación en los procedimientos iniciados de oficio.
6. Cuando esté expresamente autorizado por ley.

La notificación a través de uno de los medios de comunicación es nula cuando la administración pública tiene o puede tener, por cualquier mecanismo legal, acceso a la identificación del domicilio de la persona interesada o es posible practicar la notificación por los medios previstos.

A efectos de no incurrir en esta causal de nulidad se solicita verificar las disposiciones del art. 167 descritos *Ut Supra*.

a) **Promoción con el MIDUVI sobre subsidios de titularización o escrituración.**

El bono o subsidio de titularización entregado por el MIDUVI de acuerdo a la normativa vigente solo aplica para “(...) para titulación del terreno (...) Art. 4.- Acuerdo Ministerial

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**

011-20, suscrito el 6 de abril de 2020 por el Señor Guido Esteban Macchiavello Almeida,  
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Conclusión: es aplicable para construcciones de vivienda en terreno propio del beneficiario.

- a) **Diseño de un programa de subsidios municipales, con líneas o planes de crédito que permitan el acceso a las viviendas**

Dentro de los subsidios que los proyectos a cargo de la EPMHV tenemos:

- COOTAD art. 534

Exenciones.- Quedan exentos del pago de este impuesto:

- a) El Estado, las municipalidades y demás organismos de derecho público (...)
- b) En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, o que pertenezcan al sector de la economía solidaria, previamente calificados como tales por la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, la exoneración será total;

- Ordenanzas 0374, 0375, 0376 y 0377, ordenanzas de creación de nuestros proyectos

- Art. 4. Exoneración en pago de impuestos y alcabalas solo cancelan mejoras.

(Previa presentación de certificado de no poseer bienes a nivel nacional.

- 25% de descuento en las Notarías por ser proyectos de interés social (art. 124 de la Resolución 216-2017 Pleno del Consejo de la Judicatura).

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

- Exoneración o beneficio de inscripción con valor \$0.00 en el Registro de la Propiedad y demás beneficios.

Las áreas técnicas podrán revisar y emitir propuestas de alianzas estratégicas a futuro a fin de establecer más beneficios.

Luego de consultar a la Procuraduría, se pronunció que la EPMHV no es una entidad financiera, por lo que no es posible entregar créditos directos para vivienda.

Lo que se ha conseguido por parte de la EPMHV que no riñe con el pronunciamiento de la Procuraduría es ofrecer a los interesados que la cuota de entrada de la vivienda sea pagada en mensualidades. Adicionalmente se está consiguiendo que la empresa haga convenios con las entidades financieras para que los préstamos cubran hasta el 100% del costo de la vivienda.

Por otra parte, mediante oficio N° EPMHV-GG-2020-0136 de fecha 15 de mayo de 2020, fue remitido a la Concejala Blanca Paucar, Presidenta de la Comisión de Vivienda, con asunto Bono de Emergencia, la petición de que: *“(...) anteponer sus buenos oficios a la Comisión de Vivienda que Usted acertadamente dirige, y por su digno intermedio al Concejo Metropolitano de Quito, que, en vista de la situación económica actual del país, de la importancia de tener una vivienda propia, y en agradecimiento a las personas que han estado en primera fila de la emergencia sanitaria, apruebe un BONO DE EMERGENCIA para todas las viviendas VIS, VIP y de relocalización del 20% de su valor, lo cual ayudará a financiar en gran medida, el acceso a vivienda digna de quienes han enfrentado directamente esta crisis sanitaria. (...)”*

La empresa está a la espera de la respuesta correspondiente.

- a) Mantenimiento y entrega de la vivienda que se encuentren pendientes en cada uno de los proyectos habitacionales del MDQ, estableciendo que estas viviendas sean completamente habitables.**

Las viviendas que son consideradas “habitables” para efecto de su financiamiento, en realidad, pueden ser ocupadas por los beneficiarios de inmediato; y se deja como opción del propietario mejorar los acabados instalando cerámica, barrederas y clósets.

## Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

En relación al mantenimiento se informa que a la fecha se encuentra vigente el “CONTRATO PARA MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL UBICADAS EN EL PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO”, por un monto de US\$ 55,803.57, valor sin IVA, con este contrato se está procediendo a realizar los respectivos trabajos de mantenimiento previo la entrega a los beneficiarios.

En el POA aprobado a inicios de año 2020, se prevé la posibilidad de realizar la contratación de mantenimiento de las viviendas del Proyecto Victoria del Sur, por un monto total de USD \$ 386.434,92, valor sin IVA.

- a) **Un informe del cálculo, el costo económico y financiero que provoca la no ocupación de las viviendas tanto para las propias unidades como para el proyecto habitacional en su conjunto.**

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, al momento tiene dos proyectos en los cuales se cuenta con bienes inmuebles disponibles tanto para comercialización, así como para asignación de beneficiarios para proyectos de Relocalización.

Dentro del Proyecto Victoria del Sur contamos con 120 unidades de vivienda VIS y VIP, además se cuenta con 384 unidades de vivienda de Relocalización y 72 locales comerciales, mientras que en el Proyecto Ciudad Bicentenario cuenta al momento con 65 unidades de vivienda y 14 locales comerciales.

Las unidades habitacionales así como los locales comerciales, una vez entregadas a Satisfacción por parte del Contratista y el Administrador del Contrato y realizar el proceso de entrega para custodia de los bienes inmuebles, los mismos generan costos adicionales hasta el momento de su comercialización o entrega al beneficiario de los programas de Relocalización.

De acuerdo a las Normas de Control Interno emitidas por la Contraloría General del Estado, es obligatoriedad por parte de la Unidad de Bienes el contratar el servicio de seguros y a su vez una de las garantías solicitadas para el servicio en mención, es contar con un servicio de seguridad especializada 24 horas.

Una vez que los bienes están legalizados mediante la Declaratoria de Propiedad Horizontal, cuentan con un número de predio, el mismo que por normas tributarias generan anualmente el costo por impuestos.

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**

La Norma de Control Interno Nro. 406-07, determina que se *establecerán los procedimientos que garanticen la conservación, seguridad y mantenimiento de las existencias*, por o antes expreso dentro del POA 2020 han sido considerados rubros para realizar mantenimiento de las unidades habitacionales para ser entregadas en óptimas condiciones a los beneficiarios.

A más de los costos señalados se deben tomar en cuenta los costos relativos al mantenimiento de las unidades habitacionales así como los arreglos y reparaciones que se deben hacer previos la entrega de la vivienda a su propietario.

**ANALISIS**

Por lo antes expuesto se procedió a detallar los rubros que durante el año 2020 han sido considerados como costos, para que las unidades habitacionales, locales comerciales y parqueaderos, de los Proyectos Habitacionales Ciudad Bicentenario y Victoria del Sur, se encuentren en óptimas condiciones y como empresa se cumpla con sus obligaciones de custodia y tributarias.

No se ha considerado el lucro cesante de las viviendas no vendidas y que podrían haber sido utilizadas en arrendamiento o como vivienda propia.

<b>Costos de Mantener Viviendas sin Vender</b>				
<b>Proyecto</b>	<b>Rubro</b>	<b>Valor por rubro</b>	<b>Valor por Unidad</b>	<b>Valor por Proyecto</b>
Ciudad Bicentenario	Servicios de Seguridad	179,484.97	3,090.45	244,145.55
	Mantenimiento	62,500.00		
	Impuestos Prediales	2,160.58		
Victoria del Sur	Servicios de Seguridad	269,227.44	1,557.94	710,419.60
	Servicios Básicos	4,878.68		
	Mantenimiento	432,807.11		
	Impuestos Prediales	3,506.37		
<b>Total</b>		<b>954,565.15</b>		<b>954,565.15</b>

Los rubros considerados como se detalla fueron Servicio de Seguridad (Puestos de Vigilancia 24 horas), Mantenimiento que incluye reparación de trabajos arquitectónicos, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, servicios básicos (energía eléctrica y agua potable) e impuestos prediales, todos estos rubros son correspondientes a un solo año de servicio.

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

Como se puede evidenciar el costo por los rubros detallados para el proyecto Ciudad Bicentenario es por un valor de USD 244.145,55, generando un costo por unidad habitacional de USD 3.090,45.

Para el Proyecto de Relocalización Victoria del Sur, se generó un costo total de USD 710.419,60, el mismo que detalla un costo por unidad habitacional de USD 1.557,94.

### **RECOMENDACIONES**

Uno de los objetivos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, es la de promover y proveer proyectos inmobiliarios de vivienda de Interés Social y en cumplimiento de Ordenanzas Metropolitanas las de apoyar a grupos vulnerables dotando de vivienda.

Con el propósito de no generar costos adicionales a los constructivos, a cada unidad habitacional, es el de impulsar la comercialización inmediata de los mismos, tan pronto sea posible de tal manera que el beneficiario ocupe la vivienda una vez terminada su construcción.

La asignación de beneficiarios en las viviendas de Relocalización, por parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, debe ser oportuna para que se puedan ocupar las viviendas inmediatamente, después de terminada la construcción.

- a) **La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, entregará a la Dirección Metropolitana de Catastro los rubros de los precios unitarios por cada tipología, especificando el año de edificación de los diferentes proyectos habitacionales de propiedad de esta empresa.**

Los análisis de precios unitarios de cada rubro son desarrollados por los oferentes en el proceso de contratación, tal como lo estipula la Ley Orgánica de Contratación Pública y la SERCOP, en base a ellos se realiza la construcción, la EPMHV dispone únicamente de los presupuestos referenciales que carecen de validez una vez adjudicado y suscrito el contrato de construcción.

Sobre la fecha y el año de edificación, estos datos constan en la acta de entrega recepción provisional y definitiva de las obras objetos del contrato de construcción.

Sin embargo, mediante oficio No. EPMHV-GG-2020-0215 de fecha 18 de julio de 2020, se envió a la DMC los cuadros con los costos reales de las unidades de vivienda, los

Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020

mismos que se han obtenido en base a todos los gastos e inversiones que ha realizado la EPMHV en la construcción de las manzanas de cada uno de los proyectos.

A los costos reales de las viviendas, se ha incluido el 8% por gastos operativos, como dispone la resolución Nro. 002-006-2012 de la Sesión del Directorio de la EPMHV celebrada el 18 de diciembre de 2012. Este costo operativo se encuentra en vía de eliminarse por parte del Directorio de la Empresa.

- i) **La realización de una inspección in situ al proyecto habitacional Victoria del Sur, por parte los miembros de la comisión conjuntamente con las demás entidades municipales.**

La inspección in situ se desarrolló el miércoles 9 de septiembre de 2020.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Ing. Hernando Vicente Yopez Sevilla  
**GERENTE GENERAL EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

Copia:

Srta. Leslie Sofía Guerrero Revelo  
**Secretaria de Comisión**

Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**

Sr. Ing. Cesar Rodrigo Diaz Alvarez  
**Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jessica Elizabeth Endara Endara	jeee	EPMHV-DAF	2020-09-14	
Aprobado por: Hernando Vicente Yopez Sevilla	hvys	EPMHV-GG	2020-09-14	

**Memorando Nro. EPMHV-GG-2020-0329**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2020**