

Fecha: 04 NOV 2020
Hora: 14:52
Recibido por: *[Firma]* 4,50/20

Memorando Nro. EPMHV-GT-DFC-2020-0024

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

PARA: Sr. Arq. Carlos Andrés Salazar Andrade
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y
Vivienda**

ASUNTO: COSTOS ACTUALIZADOS DE LAS VIVIENDAS DEL PROYECTO
VICTORIA DEL SUR

En relación a los costos de las viviendas de Victoria del Sur, de las manzanas 11-12-13-14 y 15 de Relocalización, solicitado por la Gerencia General por medio de la Eco. María Mercedes Vega, Gerente Corporativa de Negocios y que en reuniones mantenidas los días lunes 26 y jueves 29 de octubre, se dieron algunas directrices las cuales se indican a continuación para lo cual se analizaron 2 propuestas las cuales le hago llegar, esto para su conocimiento y aprobación.

- En la 1era propuesta se mantienen los valores invertidos, de los cuales se obtiene el costo de las viviendas por m², ver Anexo 1 y 2.
- En la 2da propuesta se solicitan algunos cambios en relación a los costos iniciales expuestos en la reunión del día lunes 26 y jueves 29 de octubre, los cuales se los puede ver en los Anexo 1.1 y 2.2.

- Que se mantengan los Costos Directos de las Mzs 11-12-13-14 y 15 (Anexo 1).
- Que se eliminen ciertos valores de los Costos Indirectos de las Mzs 11-12-13-14 y 15, los cuales ya no constan en el Anexo 2, estos Costos Indirectos no considerados son los que a continuación se enuncian;

Gastos Promocionales
Gastos Personales y Administrativos
Pagos de Servicios y;
Costo del Terreno.

- Se toma en cuenta para los costos de los Locales Comerciales y Parqueaderos, los precios del Avalúo Catastral de Ciudad Bicentenario, los cuales constan en la ficha catastral y son de, \$ 860/m² para los Locales Comerciales y de \$ 210/m² para los Parqueaderos.
- Todos los datos económicos de inversión en las viviendas las proporcionó la Ing. Jessica Endara del Departamento Administrativo Financiero, lo cual fue tabulado por el Ing. Jesús Brun Departamento de Fiscalización, con todos estos antecedentes se obtuvieron los costos por m² de construcción de la vivienda de Relocalización.

Memorando Nro. EPMHV-GT-DFC-2020-0024

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2020

Atentamente,



Ing. José Miguel Vizuela Romo
DIRECTOR DE FISCALIZACIÓN Y COSTOS

Anexos:

- DATOS DE GASTOS VdS 11-12-13-14-15 (ANEXO 1).pdf
- DATOS DE GASTOS VdS 11-12-13-14-15 (ANEXO 1.1).pdf
- PRECIOS VdS 11-12-13-14-15 RELOCALIZACION (ANEXO 2).pdf
- PRECIOS VdS 11-12-13-14-15 RELOCALIZACION (ANEXO 2.2).pdf

ANEXO 1 (PROPIUESTA 1)

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
INVERSIÓN REALIZADA EN EL PROYECTO VICTORIA DEL SUR (Mzs 11-12, 13 y 14-15)

DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN Y COSTOS

PROYECTO:		VICTORIA DEL SUR Mzs 11 - 12		VICTORIA DEL SUR Mz 13		VICTORIA DEL SUR Mzs 14 - 15	
RELOCALIZACIÓN		RELOCALIZACIÓN		RELOCALIZACIÓN		RELOCALIZACIÓN	
Ejecutado	Observaciones	Ejecutado	Observaciones	Ejecutado	Observaciones	Ejecutado	Observaciones
1	OBRAS BÁSICAS:						
1.1	Tipo de Vivienda		Vivienda habitable		Vivienda habitable		Vivienda habitable
1.2	Pago en Planillas de Obra:	2.640.033,37	Planillas de Contrato Principal	2.640.510,42	Planillas de Contrato Principal	3.912.650,19	Planillas de Contrato Principal
1.3	Otros Pagos a Contratistas - 1:	141.838,32	Planilla de Contrato Complementario 1	103.297,28	Planilla de Contrato Complementario 1	296.211,40	Planilla de Contrato Complementario 1
1.4	Otros Pagos a Contratistas - 2:	306.651,35	Planilla de Contrato Complementario 2	372.292,08	Planilla de Contrato Complementario 2	0,00	No aplica
1.5	Otros Pagos a Contratistas - 3:	298.460,04	Convenio de Pago / Rubros Económicos	61.803,31	Convenio de Pago / Rubros Económicos	0,00	No aplica
1.6	Otros Pagos a Contratistas - 4:	423.965,65	Planilla de Liquidación	98.437,51	Convenio de Incremento de Cuentas de Planillas de Costa + Porcentaje	70.379,75	Planilla de Costa + Porcentaje
1.7	Otros Pagos a Contratistas - 5:	0,00	No aplica	28.567,13	Convenio de Incremento de Cuentas de Planillas de Costa + Porcentaje	4.279.241,34	Total pagado a FIVECORP S.A
1.8	Total Pagos a Contratistas:	4.135.968,73	Total pagado a Contratos Amoyo Obra	3.304.907,73	Total pagado a Ing. Edgar Machado Paladines	840.850,98	Total pagado a Consorcio MAM
1.9	Otros Costos:	0,00	No aplica	0,00	No aplica	0,00	No aplica
1.10	Culminación de Acabados:	0,00	No aplica	3.304.907,73	No aplica	5.120.092,31	No aplica
1.11	Total Inversión en Obra	4.135.968,73	No aplica	3.304.907,73	No aplica	5.120.092,31	No aplica
	Total 1:	4.135.968,73		3.304.907,73		5.120.092,31	
2	INFRAESTRUCTURA EXTERIOR:						
2.1	Agencia y fomento de Vías, Aceras						
2.2	Acera y bordes						
2.3	Red de Alcantarillado y Agua Potable	63.018,67	Convenio EPAMAPS y EPAMV	31.509,33	Convenio EPAMAPS y EPAMV	63.018,67	Convenio EPAMAPS y EPAMV
2.4	Red Eléctrica de media tensión	0,00	No Aplica	0,00	No Aplica	405.509,93	Convenio Eléctrico Ing. Joffre Chico
2.5	Red telefónica						
	Total 2:	63.018,67		31.509,33		468.528,60	
	COSTO DIRECTO DE LA OBRA (Total 1 + Total 2)	4.198.987,40	82,94%	3.336.417,07	82,71%	5.588.620,91	89,46%
3	ESTUDIOS, GESTIÓN DE LA DEMANDA, ETC:						
3.1	Estudios	172.091,30	"Costo Técnico", según registros de la DAF	144.000,96	"Costo Técnico", según registros de la DAF	161.931,27	"Costo Técnico", según registros de la DAF
3.2	Impuestos y Tasas	8.916,17	No aplica	7.169,18	No aplica	8.061,65	No aplica
3.3	Gestión de la Demanda	245.491,19	Gastos Promocionales	197.390,76	Gastos Promocionales	221.968,61	Gastos Promocionales
3.4	Administración de Obra	51.448,38	Gastos Personal y Gastos Administrativos Por Realizar	51.448,39	Gastos Personal y Gastos Administrativos Por Realizar	51.448,39	Gastos Personal y Gastos Administrativos Por Realizar
3.5	Mantenimiento de Obra (Provee empuje a Beneficiarios)	78.937,10	Pago de Servicios	63.470,52	Pago de Servicios	71.372,57	Pago de Servicios
3.6	Servicios Básicos y Seguridad		No aplica		No aplica		No aplica
3.7	Fineconeso						
	Total 3:	663.882,15		463.477,79		516.781,98	
4	FISCALIZACIÓN Y GERENCIA DEL PROYECTO:						
4.1	Fiscalización Externa (Contratada) e Interna	92.170,45	Pago a Ing. Píetro Calceño y sueldos de Funcionarios de la EPAMV	91.214,93	Pago a GEMANG Cía. Ltda. y sueldos de Funcionarios de la EPAMV	12.178,66	Pago a Ing. Píetro Guertón y sueldos de Funcionarios de la EPAMV
4.2	Gerencia de Proyecto (2%)	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPAMV	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPAMV	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPAMV
	Total 4:	92.170,45		91.214,93		12.178,66	
	COSTO INDIRECTO DE LA OBRA: (Total 3 + Total 4)	656.052,60	12,96%	554.692,73	13,76%	626.960,64	8,43%
5	Valor Terreno (USD)	207.403,72	Costo acordado con EPAMAPS	139.169,18	Costo acordado con EPAMAPS	131.752,77	Costo acordado con EPAMAPS
	Total 5:	207.403,72		139.169,18		131.752,77	
	VALOR DEL TERRENO	207.403,72	4,16%	139.169,18	3,49%	131.752,77	2,11%
	COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN	5.062.443,72	100,00%	4.030.278,97	100,00%	6.247.334,32	100,00%



ANEXO 2 (PROPUESTA 1)

COSTO DE LOS DEPARTAMENTOS DE RELOCALIZACION DE VICTORIA DEL SUR

PROYECTO	MANZANA	N° DE DPTOS		AREA DE DPTOS		AREA DE LOCALES COMERCIALES (m2)	AREA TOTAL (DPTO + LOC.COM) (m2) (A)	AREA DE PARQUEOS (m2)	VALOR DE OBRA (1)	COSTOS INDIRECTOS (2)	VALOR DEL TERRENO (3)	COSTO TOTAL INVERSION 5 = (1 + 2 + 3)
		ACABADOS	HABITABLES	ACABADOS	HABITABLES							
	11 - 12.		144		7.623,54	836,00	8.459,54	419,14	4.198.987,40	656.052,60	207.403,72	5.062.443,72
	13		112		5.932,82	836,00	6.768,82	329,00	3.336.417,07	554.692,73	139.169,18	4.030.278,97
	14 - 15.		128		6.778,18	836,00	7.614,18	332,80	5.588.620,91	526.960,64	131.752,77	6.247.334,32
					20.334,54	2.508,00	22.842,54	1.080,94				15.340.057,01

COSTO DPTOS (m2) 6 = (5) / (A)	COSTO DPTO / m2 (SUGERIDO)	COSTO DPTO / m2	COSTO LOC.COM. / m2	COSTO PARQUEOS / m2	VALOR DPTOS	VALOR LOC.COM.	VALOR PRQDR	VALOR PRODR	TOTAL RECUPERAR	DIFERENCIA
598,43										
595,42	671,45	860,00	210,00	210,00	12.856.355,51	2.156.880,00	226.997,40		15.340.232,91	175,89
820,49	637,16	860,00	210,00	210,00	12.856.355,51	2.156.880,00	226.997,40		15.340.232,91	175,89

53,17	DPTO PROMEDIO
33.877,80	COSTO DPTO DE 53,17 m2



ANEXO 2.2 (PROPUESTA 2)

COSTO DE LOS DEPARTAMENTOS DE RELOCALIZACION DE VICTORIA DEL SUR

PROYECTO	MANZANA	N° DE DPTOS		AREA BRUTA	AREA DE DPTOS HABITABLES	AREA DE LOCALES COMERCIALES (m ²)	AREA TOTAL (DPTO + LOC.COM) (m ²) (A)	AREA PARQUEOS (m ²)	VALOR DE OBRA (1)	COSTOS INDIRECTOS (2)	VALOR DEL TERRENO (3)	COSTO TOTAL INVERSION 5 = (1 + 2 + 3)
		ACABADOS	HABITABLES									
	11 - 12.		144	10.215,41	7.623,54	836,00	8.459,54	419,14	4.198.987,40	277.346,43	0,00	4.476.333,83
	13		112	8.201,75	5.932,82	836,00	6.768,82	329,00	3.336.417,07	250.188,54	0,00	3.586.605,61
	14 - 15.		128	9.247,15	6.776,18	836,00	7.614,18	332,80	5.588.620,91	184.541,05	0,00	5.773.161,96
				27.664,31	20.334,54	2.508,00	22.842,54	1.080,94				13.836.101,40

COSTO DPTOS (m ²) 6 = (5) / (A)	COSTO DPTO / m ²	COSTO DPTO / m ² (SUGERIDO)	COSTO LOC. COM. / m ²	COSTO PARQUEOS / m ²	VALOR DPTOS	VALOR LOC. COM.	VALOR PRQDR	TOTAL RECUPERAR	DIFERENCIA
529,15					11.452.412,93	2.156.880,00	226.997,40	13.836.290,33	188,93
529,87	605,74	563,20	860,00	210,00					
758,21									
								13.836.290,33	
								13.836.290,33	

53,17	DPTO PROMEDIO
29.946,34	COSTO DPTO DE 53,17 m ²

COSTO DE LA MANZANA EN RELACION CON EL AREA BRUTA		
Mz	Area Bruta	COSTO / M ²
11	2.013,66	438,19
12	8.201,75	437,30
13	8.201,75	624,32
14	3.011,06	499,94
15	6.236,09	
COSTO PROMEDIO BRUTO / M ²		499,94



ANEXO 1.1 (PROPUESTA 2)

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
INVERSIÓN REALIZADA EN EL PROYECTO VICTORIA DEL SUR (Mzs 07, 11-12, 13 y 14-15)

DIRECCION DE FISCALIZACIÓN Y COSTOS

PROYECTO:		VICTORIA DEL SUR Mzs 11 - 12 Relocalización		VICTORIA DEL SUR Mz 13 Relocalización		VICTORIA DEL SUR Mzs 14 - 15 Relocalización	
		Ejecutado	Observaciones Vivienda habitable	Ejecutado	Observaciones Vivienda habitable	Ejecutado	Observaciones Vivienda habitable
1	OBRA BÁSICAS:						
1.1	Tipo de Vivienda						
1.2	Pago en Planillas de Obra:	2.960.033,37	Planillas de Contrato Principal	2.640.510,42	Planillas de Contrato Principal	3.912.650,19	Planillas de Contrato Principal
1.3	Otros Pagos a Contratistas - 1:	141.638,32	Planilla de Contrato Complementario 1	103.267,28	Planilla de Contrato Complementario 1	266.211,40	Planilla de Contrato Complementario 1
1.4	Otros Pagos a Contratistas - 2:	305.651,35	Planilla de Contrato Complementario 2	372.292,08	Planilla de Contrato Complementario 2	0,00	No aplica
1.5	Otros Pagos a Contratistas - 3:	256.450,04	Convenio de Pago / Rubros Extraordinarios	61.803,31	Convenio de Pago / Rubros Extraordinarios	0,00	No aplica
1.6	Otros Pagos a Contratistas - 4:	423.955,65	Planilla de Liquidación	98.437,51	Convenio de Incremento de Cantidades	0,00	No aplica
1.7	Otros Pagos a Contratistas - 5:	0,00	No aplica	28.567,13	Planilla de Costo + Porcentaje	70.379,75	Planilla de Costo + Porcentaje
1.8	Total Pagos a Contratistas:	4.135.968,73	Total pagado a Consorcio Arroyo Oveja	3.304.907,73	Total pagado a Ing. Edgar Marchado Paladines	4.279.241,34	Total pagado a FRUZEORP S.A
1.9	Otros Costos:	0,00	No aplica	0,00	No aplica	840.659,98	Total pagado a Consorcio M&M
1.10	Curación de Acabados:	0,00	No aplica	0,00	No aplica	0,00	No aplica
1.11	Total Inversión en Obra:	4.135.968,73	No aplica	3.304.907,73	No aplica	5.120.092,31	No aplica
	Total 1:						
2	INFRAESTRUCTURA EXTERIOR:						
2.1	Avenida y lechazo de Vías, Azotes						
2.2	Arzales y bordillos						
2.3	Red de Abastecido y Agua Potable	63.018,67	Convenio EPAMPS y EPMHY	31.509,33	Convenio EPAMPS y EPMHY	63.018,67	Convenio EPAMPS y EPMHY
2.4	Red Eléctrica de media tensión	0,00	No aplica	0,00	No aplica	405.509,93	Contrato Eléctrico - Ing. Jofelín Cruz
2.5	Red Telefónica						
	Total 2:	63.018,67		31.509,33		468.528,60	
	COSTO DIRECTO DE LA OBRA (Total 1 + Total 2)	4.198.987,40	63,20%	3.336.417,07	93,02%	5.588.620,91	96,69%
3	ESTUDIOS, GESTIÓN DE LA DEMANDA, ETC:						
3.1	Estudios	133.729,59	Observaciones	107.527,22	Observaciones	120.916,00	Observaciones
3.2	Impuestos y Tasa		No aplica		No aplica		No aplica
3.3	Gestión de la Demanda		Gastos Promocionales		Gastos Promocionales		Gastos Promocionales
3.4	Administración de Obra	51.446,39	Gastos Personal y Gastos Administrativos	51.446,39	Gastos Personal y Gastos Administrativos	51.446,39	Gastos Personal y Gastos Administrativos
3.5	Mantenimiento de Obra (Premia entrega a Beneficiarios)		Por Realizar		Por Realizar		Por Realizar
3.6	Servicios Básicos y Seguridad		Pago de Servicios		Pago de Servicios		Pago de Servicios
3.7	Felicito	185.175,98	No aplica	158.973,61	No aplica	172.362,39	No aplica
	Total 3:						
4	FISCALIZACIÓN Y GERENCIA DEL PROYECTO :						
4.1	Fiscalización Externa (Contratista) e Interna	52.170,45	Pago a Ing. Pedro Caceres y sueldos de Funcionarios de la EPMHY	91.214,93	Pago a GELMANG Cía. Ltda. y sueldos de Funcionarios de la EPMHY	12.178,66	Pago a Ing. Patricia Guzmán y sueldos de Funcionarios de la EPMHY
4.2	Gerencia de Proyecto (2%)	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPMHY	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPMHY	0,00	Sueldo Funcionarios de la EPMHY
	Total 4:	52.170,45		91.214,93		12.178,66	
	COSTO INDIRECTO DE LA OBRA: (Total 3 + Total 4)	277.346,43	6,29%	250.188,54	6,96%	144.541,05	3,20%
5	Valor Terreno (USD)		Costo acordado con EPAMPS	6,00	Costo acordado con EPAMPS	0,00	Costo acordado con EPAMPS
	Total 5:						
	VALOR DEL TERRENO	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN	4.476.333,83	100,00%	3.586.605,61	100,00%	5.773.161,96	100,00%

