

INFORME DE RESULTADOS OBTENIDOS POR LA COMISIÓN MULTIDISCIPLINARIA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Fecha: 16 de julio de 2021

ANTECEDENTES

Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0293 de 11 de febrero de 2021, la Dirección Administrativa puso en conocimiento de la Gerencia General de la EPMHV, la información de predios que remitió inicialmente, la Dirección de Planificación de acuerdo a los datos remitidos por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Mediante memorando EPMHV-GG-2021-0107-M de fecha 04 de marzo del 2021 el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dispuso que se conforme un "...equipo multidisciplinario para revisión de situación de bienes inmuebles de la información generada por la Dirección de Catastros.

1.- Confórmese una comisión multidisciplinaria estructurado por el Gerente y Directores de:

- Desarrollo Social y Gestión de la Demanda o su delegado
- Directora Administrativa Financiera o su delegado
- Director de Asesoría Jurídica o su delegado
- Director de Ejecución de Proyectos y Estudios o sus delegados (2)

2.- La comisión estará encargada en el ámbito competencia y de manera conjunta y coordinada de: identificar e inspeccionar (estado físico del bien) los 1746 bienes que se encuentran catastrados, status de los bienes, trámites pendientes de pago (deudas: municipio, luz, agua), acciones pendientes por cada inmueble.

Cada servidor designado, destinará su jornada laboral a tiempo completo para cumplir las actividades descritas las que empezarán el día 08 de marzo y concluirán de manera impostergable el día 31 de marzo del año en curso"

Con fecha 06 de abril de 2021 se suscribe el informe consolidado por la Dirección de Planificación, respecto a las acciones realizadas por el equipo Multidisciplinario conformado por las diferentes áreas de la EPMHV, con la finalidad de identificar los bienes inmuebles de la EPMHV.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1606-O, la Secretaría General del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, remite al Gerente General la Resolución No. 018-CVH-2021 de la Comisión de Vivienda y Hábitat, de la sesión ordinaria del miércoles 28 de abril de 2021, la misma que establece:

"La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 047 - ordinaria realizada el día miércoles 28 de abril de 2021, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día, referente a la "Presentación por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, del informe detallado del estado actual en el que se encuentra toda la documentación respecto a los estados contables (...) ". Resolvió: Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de manera coordinada con la Dirección Administrativa Financiera y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de acuerdo a sus atribuciones en el término de diez días, presente un informe con firmas de responsabilidad respecto a los resultados obtenidos por: "el equipo multidisciplinario conformado para revisión de la situación de bienes inmuebles, en el que debe constar: la identificación de los inmuebles, acta de las inspecciones con las que se verificó el estado físico de los bienes que se encuentran catastrados, estatus de los bienes, trámites pendientes de pago (deudas: municipio, luz, agua); y, acciones pendientes por cada inmueble."

Con Memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0213-M del 04 de mayo del 2021, la Gerencia General de la EPMHV, con base a la Resolución Nro. 018-CVH-2021 de la Comisión de Vivienda y Hábitat, dispone a las Dirección Administrativa Financiera y a la Gerencia Técnica de la EPMHV, "(...) En función de lo expuesto, se dispone la elaboración del informe solicitado."

BASE LEGAL

NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO

406-01 Unidad de Administración de Bienes *"Toda entidad u organismo del sector público, cuando el caso lo amerite, estructurará una unidad encargada de la administración de bienes.*

La máxima autoridad a través de la Unidad de Administración de Bienes, instrumentará los procesos a seguir en la planificación, provisión, custodia, utilización, traspaso, préstamo, enajenación, baja, conservación y mantenimiento, medidas de protección y seguridad, así como el control de los diferentes bienes, muebles e inmuebles, propiedad de cada entidad u organismo del sector público y de implantar un adecuado sistema de control interno para su correcta administración.

406-10 Constatación física de existencias y bienes de larga duración La administración de cada entidad, emitirá los procedimientos necesarios a fin de realizar constataciones físicas periódicas de las existencias y bienes de larga duración.

Se efectuarán constataciones físicas de las existencias y bienes de larga duración por lo menos una vez al año. El personal que interviene en la toma física, será independiente de aquel que tiene a su cargo el registro y manejo de los conceptos señalados, salvo para efectos de identificación.

REGLAMENTO ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO

"Art. 4.- Reglamentación interna. - Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, implementar su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento.

Art. 56.- Constatación de bienes inmuebles. - Para la constatación de bienes inmuebles se revisará que los respectivos títulos de propiedad reposen en los registros en la Unidad de Administración de Bienes e Inventarios, o aquella que haga sus veces. Estos títulos deberán estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

DESARROLLO

Resultados obtenidos por el equipo multidisciplinario conformado para revisión de la situación de bienes inmuebles (Anexo 1) Informe comisión de bienes inmuebles propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Mediante memorando Nro. EPMHV-DP-2021-0130-M, de 06 de abril de 2021 el Director de Planificación presentó al Gerente General de la EPMHV el informe de la comisión multidisciplinaria en el cual señala: "(...) Una vez finalizado el plazo de vigencia de la Comisión multidisciplinaria, y receptados los informes de los delegados de la Comisión, me permito poner en su conocimiento el informe consolidado de las gestiones realizadas por cada una de las áreas intervinientes. Se incluyen también los respectivos anexos con la documentación que se ha generado a partir de la conformación de la Comisión.

Situación que se informa para los fines que estime pertinente, considerando para ello algunas actividades pendientes de gestión y recomendaciones respectivas. (...)"

De la información presentada con corte al 31 de marzo de 2021 se han obtenido los siguientes resultados:

“(...) en reunión de equipo multidisciplinario del 25 de marzo de 2021, se presentaron los resultados de la identificación de predios con la información que reportó cada una de las áreas que participaron en la comisión de bienes, y se expusieron los siguientes resultados:

Tabla 3 Identificación de predios a nombre de la EPMHV

Estado	Predios	% Total
1 ENTREGADA CON ESCRITURA	179	10,25%
2 SIN ENTREGAR CON ESCRITURA	19	1,09%
3 ENTREGADA SIN ESCRITURA	308	17,64%
4 IDENTIFICADA CON PROMESA DE COMPRA VENTA	227	13,00%
5 IDENTIFICADA SIN PROMESA COMPRA VENTA	530	30,36%
6 INMUEBLES DE RELOCALIZACION POR INGRESAR A SISTEMA INMOBILIARIO	379	21,71%
7 ESTACIONAMIENTOS CULMINADOS PARA REGISTRO EN SISTEMA INMOBILIARIO Y COMERCIALIZACION	3	0,17%
8 GESTIONAR TRAMITE ADMINISTRATIVO CON DIRECCION TRIBUTARIA PARA NO COBRO DE IMPUESTOS POR SER AREAS PLANIFICADAS NO CONSTRUIDAS	73	4,18%
9 EN LOS PROYECTOS HABITACIONALES TRAMITE ADMINISTRATIVO DE CONSULTA A CONSTRUCTOR ECO ARQUITECTOS PARA CONOCER ESTADO ACTUAL EN LA ENTREGA A LOS BENEFICIARIOS	28	1,60%
Total general	1.746	100,00%

Fuente: Registro de la Dirección Metropolitana de Catastros y Registros administrativos de la EPMHV. Elaboración: Dirección de Planificación.”

De lo cual se detalla:

1. Se identificaron 179 predios que actualmente constan a nombre de EPMHV, pero deben ser actualizados en la Dirección Metropolitana de Catastros, realizando el traspaso al nombre del propietario actual.
2. Se identificaron 19 predios entre viviendas y parqueaderos que de acuerdo a la información que reposa en los archivos de la Dirección de la Demanda de la EPMHV, corresponde a inmuebles escriturados y cancelados, sin entrega a sus propietarios, de los cuales se realizó una inspección por parte de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Costos donde 18 de ellos pertenecen al Proyecto Ciudad Bicentenario y el restante a un parqueadero entregado en el Proyecto la Mena.

3. Una vez revisados los expedientes físicos se encontraron 308 predios correspondientes a bienes inmuebles entregados en años anteriores, donde el equipo de trabajo identifica: 235 expedientes registrados y 73 en proceso de escrituración, para lo cual se remitió a la Dirección de Asesoría Jurídica quien actualmente se encuentra analizado cada uno de los casos con el objetivo de regularizar dicho proceso.
4. Se determinaron 227 predios correspondientes a bienes inmuebles con promesa de compraventa, donde reflejan 85 de ellos totalmente cancelados, y 142 predios pendientes de pago, razón por la que de acuerdo a sus competencias se ha solicitado a la Dirección de Gestión de la Demanda como de Desarrollo Social y Dirección de Asesoría Jurídica, determinen el proceso viable para culminar el proceso de cancelación de dichos inmuebles.
5. Se determinaron 530 bienes inmuebles que no disponen de documento de compra venta, de donde 58 de ellos reflejan estar cancelados, por lo que la Dirección de Gestión de la Demanda se encuentra realizando las acciones necesarias para el proceso de entrega de los mismos, previo a la evaluación técnica por parte de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Costos; 122 inmuebles que reflejan saldos por cancelar específicamente en los proyectos habitacionales Bellavista de Carretas, Ciudad Bicentenario y La Mena, donde se realizará el proceso de cobranza respectivo y 350 bienes inmuebles disponibles para la comercialización.
6. Se determinaron 379 inmuebles entre viviendas y parqueaderos, correspondientes al proyecto de vivienda Victoria del Sur (Mz. 11, 12, 14 y 15), que deberán ser entregados por la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios acorde al Manual de procedimientos de gestión de bienes inmuebles aprobado por la Gerencia General, posteriormente, la Dirección de Gestión de la Demanda deberá gestionar su entrega a los beneficiarios del Plan de Relocalización identificados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
7. Se identificaron 3 parqueaderos en el proyecto habitacional Ciudad Bicentenario que la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios notificó mediante memorando Nro. EPMHV-GT-2021-0147-M del 19 de marzo de 2021, por lo que la Dirección de Gestión de la Demanda deberá comercializar.
8. Se determinaron 73 registros que constan a nombre de la EPMHV, pero que la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, deberá gestionar el trámite administrativo con la Dirección Tributaria para no cobro de impuestos por ser áreas planificadas no construidas en los proyectos habitacionales, y además mediante informe técnico detallara las razones por las que no se construyeron los inmuebles de acuerdo a las programaciones determinadas en ordenanzas municipales, y deberá además gestionarse con la Dirección Metropolitana de Catastros para actualización respectiva en los registros administrativos.
9. Se determinaron 28 predios que constan como propiedad de la EPMHV; sin embargo, de acuerdo a la información que refieren las Dependencias intervinientes en la comisión

multidisciplinaria que, corresponden al Fideicomiso con CFN, y a través del oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0622-M del 22 de marzo de 2021, la Dirección Administrativa Financiera solicitó a la Administradora del referido fideicomiso informe el estado actual de los predios.

Como acciones pendientes en el informe de la comisión de bienes inmuebles con corte al 31 de marzo de 2021 y presentado el 6 de abril de 2021, se desprenden las siguientes actividades pendientes:

"4. TEMAS PENDIENTES DE GESTION SEGÚN LOS COMPROMISOS DE LA COMISION

Compromiso	Área de gestión	Observación
<i>Se remitió el oficio Nro. EPMHV-DAF-2021- 0128-O dirigido a la EPMAPS solicitando el reporte de deudas por año en los predios de la EPMHV, esto para analizar que deudas le corresponde a la EPMHV y que deuda les correspondería a los beneficiarios de las viviendas, considerando los casos en los cuales se entregó los inmuebles y que aún los propietarios no han gestionado la actualización catastral.</i>	<i>Dirección Administrativa Financiera</i>	<i>Se realizó el requerimiento, pero hasta la fecha de cierre de la comisión de bienes no se recibió respuesta de la EPMAPS, por lo que se deberá seguir insistiendo en la solicitud.</i>
<i>Se determinaron que 27 medidores son de servicios generales, y proveen de energía eléctrica a las áreas comunales de diferentes bloques de los proyectos habitacionales, por tratarse de servicios generales no se asigna a un número de predio. La cancelación del consumo por energía eléctrica debe ser realizada por la Administración del Conjunto Habitacional. / La Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, a través de la Gerencia General envió el oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0137-O a la Gerencia Comercial de la EEQ, para solicitar la anulación de valores que están registrados con tarifa comercial en proyectos de carácter público (parques).</i>	<i>Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios</i>	<i>Se realizó el requerimiento a la EEQ, pero hasta la fecha de cierre de la comisión de bienes no se recibió respuesta de la EEQ, por lo que se deberá seguir gestionando la solicitud.</i>
<i>Se requirió además con memorando Nro. EPMHV-GT-2021-0148-M a la Dirección de Desarrollo Social remita los datos de las directivas de los Conjuntos habitacionales para que se remita información específica como cédula y papeleta de votación de representante legal, nombramiento de representante legal, protocolización notariada de la Directiva, foto de la ubicación del medidor de energía eléctrica, RUC de la manzana, formulario de cambio del titular de suministro de energía eléctrica).</i>		<i>Con memorando Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0348-M la Dirección de Desarrollo Social respondió al requerimiento de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios; sin embargo, hasta la fecha de cierre de la comisión de bienes no se conoció que se haya realizado la notificación hacia los representantes de los Conjuntos Habitacionales el pago de consumo de energía eléctrica en áreas comunales.</i>

Compromiso	Área de gestión	Observación
La Dirección de Desarrollo Social notificó a cada uno de los propietarios de los bienes inmuebles en los conjuntos habitacionales que se han entregado y cuentan con escrituras pero que los predios siguen a nombre de la EPMHV (179 inmuebles).	Dirección de Desarrollo Social	Se requiere realizar monitoreo continuo de la gestión de actualización de propietarios de catastro, dado que la EPMHV ya entregó los inmuebles y cuenta con escritura pública en 179 casos.
La Dirección de Gestión de la Demanda, remite informe de expedientes revisados por 308 inmuebles, de los cuales 73 están en proceso de escrituración, quedando 235 inmuebles entregados sin escrituras que la Dirección de Asesoría Jurídica deberá revisar cada caso para propuesta de soluciones en el marco jurídico.	Dirección de Gestión de la Demanda / Dirección de Asesoría Jurídica	Se requiere indicar las alternativas de solución desde el marco normativo para solución de 235 inmuebles que se entregaron en años anteriores sin cumplir con todos los procesos habilitantes para entrega y transferencia de dominio de los bienes inmuebles.
La Dirección Administrativa Financiera, con memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0668-M, los casos de coactivas por deudas con las empresas proveedoras de servicios básicos (Agua potable).	Dirección Administrativa Financiera	Se debe gestionar con los administradores de fideicomiso, y directivas de los conjuntos habitacionales para que el consumo por servicios básicos sea cancelado por los usuarios, una vez que se hayan actualizado los catastros y los nombres del propietario de los inmuebles (áreas comunales).
La Dirección de Asesoría Jurídica debía remitir a la Dirección de Catastros del DMQ, la propuesta de abreviación de proceso de actualización de catastro para los casos de los bienes inmuebles comercializados por la EPMHV.	Dirección de Asesoría Jurídica	Esto con el objetivo de viabilizar la gestión de actualización de catastros por oficio, y no dependa de la gestión directa de los beneficiarios de las viviendas. La propuesta deberá gestionarse con la Dirección Administrativa Financiera y Dirección Metropolitana de Catastros.
La Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, indicó con informe Nro. EPMHV-GTDEPYE-2021-PRM-001, indica que se determinan 73 predios corresponden a ESTACIONAMIENTOS NO CONSTRUIDOS Y DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL en el proyecto La Mena.	Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios	Gestionar la resciliación de valores a la Dirección Metropolitana Tributaria con el listado de los predios en esa situación, adjuntando los informes y reportes en esa condición.
La Dirección de Desarrollo Social, deberá continuar insistiendo con la solicitud de la protocolización de las directivas en los conjuntos habitacionales. Remitir detalle de directivas conformadas en cada uno de los proyectos de vivienda de la EPMHV e informar a la Dirección de Asesoría Jurídica, Dirección de Gestión de la Demanda y Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios (Gestión permanente).	Dirección de Desarrollo Social	La gestión de directivas, permitirá delegar las áreas comunales de los conjuntos a los condóminos y permitirá descargar los predios comunales a favor de los beneficiarios.

Compromiso	Área de gestión	Observación
La Dirección de Gestión de la Demanda remitió el informe de la identificación física de las escrituras de 179 propietarios de bienes inmuebles que se entregaron en años anteriores, y que hasta la fecha constan como propietario de los predios la EPMHV. Se identifican errores en los números de predios y registro en escrituras, no se ha especificado los números de predios en la escritura pública, especialmente de los predios que corresponden a estacionamientos, considerando que la escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad perfecciona la transferencia de dominio de un bien inmueble.	Dirección de Gestión de la Demanda	La Dirección Administrativa Financiera no procedió a certificar los documentos, previo al envío a la Dirección Metropolitana de Catastros para que por oficio realice la actualización de propietario del bien, hasta que se revise de manera detallada cada caso, y se exponga las aclaraciones respectivas, en los predios discordantes entre escritura pública y registros administrativos de la EPMHV.
Procedimiento jurídico para recuperación de valores por pago de consumo de servicios básicos que hayan sido cancelados por la EPMHV, cuando los inmuebles hayan sido de propiedad privada.	Dirección de Asesoría Jurídica	Una vez que se identifiquen los predios con número de medidor y deuda, según las respuestas de la EPMAPS y EEQ, se podrá avanzar con este criterio.
Con la información recabada de los 179 expedientes (escrituras físicas) y depurada dadas las observaciones respecto a números de predios en escrituras, la Dirección Administrativa Financiera procederá certificará como fedataria los documentos.	Dirección Administrativa Financiera	Se deberá remitir la documentación a la Dirección de Catastros del MDMQ para que proceda por oficio a la actualización del catastro respecto a propietario del inmueble.
Generar documento de compromiso de pago para gestionar con cada propietario de las viviendas que adeudan a la EPMHV, para que pueda definirse un plan de pagos con plazos definidos y términos de responsabilidad de las partes (EPMHV y ciudadano).	Dirección de Gestión de la Demanda / Dirección de Asesoría Jurídica	Documento que permitirá disponer de un instrumento en firme de reconocimiento de deuda y plan de pagos por parte de los ciudadanos beneficiarios de las viviendas.
La Dirección de Asesoría Jurídica gestionará la Resolución Administrativa que habilite a la Dirección Administrativa Financiera para ser fedataria, y de ese modo certificará los documentos para tramitar la actualización de catastro de predios que actualmente están a nombre de la EPMHV, pero que ha han sido entregados y escriturados a favor de terceros.	Dirección de Asesoría Jurídica	Se generó el documento temporal Nro. GADDMQ- EPMHV-DAJ-2021-332-TEMP con la propuesta de delegación para fedatario, pero hasta el cierre de la comisión de bienes, no se suscribió la delegación.
La Dirección de Desarrollo Social, remitirá un comunicado a los representantes de todos los proyectos de vivienda, indicando que disponen de un plazo razonable para que realicen las gestiones de pagos de deudas por consumos de servicios básicos (agua potable y energía eléctrica).	Dirección de Desarrollo Social	La EPMHV no continuará cancelando consumos que no le corresponde. A partir del comunicado de la Dirección de Desarrollo Social, y una vez finalizado el plazo que se indique, la Dirección Administrativa Financiera procederá a solicitar a las empresas proveedoras del servicio, procedan a suspender los mismos, dado que la EPMHV no es consumidora del suministro en los proyectos habitacionales entregados a los ciudadanos.

Mediante memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0171-M, de 14 de abril de 2021, el Gerente General emitió disposiciones de cumplimiento a los requerimientos y recomendaciones emanadas de Informe consolidado de la comisión de bienes a nombre de la EPMHV, de lo cual las diferentes dependencias han reportado lo siguiente:

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
Dirección Administrativa Financiera		
a) Coordinar con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, el reporte de deudas por el suministro de agua potable, por cada uno de los años desde la generación de los proyectos de vivienda hasta la fecha.	1. Se mantuvo reunión de trabajo acorde a Acta de Reuniones No. 002-2021 de 13 de abril de 2021, entre funcionarios de la EPMAPS y EPMHV, en la cual se trató sobre el Estado de cuentas de Habitat y Vivienda, de la cual con base a los compromisos adquiridos, se ha realizado el cruce de información con la finalidad de determinar los montos de deuda de la EPMHV.	Anexo 2
	2. Mediante correo de 06 de mayo de 2021 se remitió la matriz de medidores para validación por parte de la EPMAPS de lo cual se sugirió se realice una reunión operativa, la misma que se llevó a cabo el 12 de mayo de 2021, con la participación del Ing. Andrés Molina, Ing. Patricio Galarraga, Ing Gabriela Barrera por parte de la EPMHV, y la Ing. Roxana Ortega por parte de la EPMAPS en la cual se acordó: 1.- Completar la fecha de escritura de propiedad de EPMHV en cada suministro, a fin de informarles los valores de antes y después de dichas fechas. 2.- La EPMHV. Realizará un alcance al Oficio EPMHV-GG-2021-0224-M de fecha 10 de mayo de 2021, en donde se está solicitando la reconexión del servicio del suministro Nro. 99970010786 3.- Información del suministro Nro. 71634300, el cual se encuentra en juicio coactivo, ya que actualmente es un predio que le pertenece a EPMAPS. (Unidad de Cobranzas)	
	3. Mediante correo de 28 de mayo de 2021, se informan los compromisos a los que se llegó en la reunión realizada en la fecha antes citada, con la participación del Ing. Andrés Molina, Ing. Patricio Galarraga. Ing. Gabriela Barrera por parte de la EPMHV, y la Ing. Roxana Ortega por parte de la EPMAPS, en la cual se acordó: 1. Actualizar la deuda a fecha actual y remitir a Andrés Molina – EPMAPS 2. Definir la fecha desde donde se deberá considerar el valor de la deuda que le corresponde pagar a la EPMHV y al beneficiario tan solo de las cuentas que reflejan deudas pendientes, de las cuentas que se encuentran al día la EPMHV gestionara el cambio de beneficiario. 3. Ingresar reclamo a Ec. Armando Cifuentes con copia a Mario Álvarez, (Inspección, corte de servicio en el 2018, reconexión por terceras personas, se continuo facturando)	
	4. Con fecha 31/05/2021, se ha actualizado la deuda por parte de la EPMAPS, de conformidad a lo que se establece en el correo de 31 de mayo de 2021, Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1092-M, de 01 de junio de 2021, se solicitó a la Dirección de Gestión de la Demanda: "(...) su pronunciamiento para definir el pago de dichas cuentas, en lo que corresponde al uso del servicio, siendo uno de los compromisos con la EPMAPS "determinar la fecha	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
	<p><i>en la que corresponda el pago a la EPMHV y al beneficiario del predio", para lo cual, se deberá identificar si la deuda será considerada a partir de la fecha de escrituración, o a su vez la fecha de entrega del inmueble al propietario."</i></p> <p>Mediante memorando Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0683-M, de 04 de junio de 2021, la Dirección de Demanda informa: <i>"Al respecto, en la mayoría de los inmuebles (18), que se encuentran en documento anexo, han sido entregados por administraciones anteriores previo a la fecha de inscripción en Registro de la Propiedad de las Escrituras de Compra Venta, por lo que se presume que el uso de los medidores se realiza a partir de esa fecha.</i></p> <p><i>Es importante informar que la actual administración, está cumpliendo con el proceso de entrega de viviendas, una vez entregada la copia certificada de la Escritura de Compra Venta, se procede con la emisión del Acta de Entrega Recepción para la entrega física del bien inmueble, conforme lo establece la normativa vigente en Resolución Nro. GG-EPMHV-2013-013.</i></p> <p><i>La Dirección de Gestión de la Demanda dispone de las actas de entrega recepción, que han sido incorporados en los documentos anexos, documentación que avala el proceso de entrega de los bienes inmuebles, para su respectivo análisis. Por esta razón se solicitará criterio jurídico para definir el documento legal desde donde corresponderá tomar la fecha para determinación de la deuda."</i> - Por lo que se debe solicitar el criterio jurídico.</p>	
<p>b) Coordinar con los administradores de los fideicomisos (Ciudad Bicentenario I, II, y Olmos de Luluncoto), y Dependencias de la EPMHV, para gestionar que el consumo por servicios básicos sea cancelado por los usuarios de los servicios, y dar gestión a los procesos de coactiva indicados por la EPMAPS.</p>	<p>Memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0485-M, de 04 de marzo de 2021, la DAF, solicitó: <i>"(...) que se entregue los números de predios donde constan los medidores que tienen la deuda, y se entregue el Memorando y/o acta de entrega recepción de bienes por medio del cual la Dirección de Asesoría Jurídica o la Gerencia Técnica, entregó dichos bienes a la Dirección Administrativa Financiera. (...)"</i> / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0622-M, de 19 de marzo de 2021, se solicitó: <i>"(...) de la manera más cordial, se me informe si los predios que a continuación se detallan (adjuntas en formato de hoja de cálculo adicional), han sido ya comercializados o no, en caso de ser así, se solicita se entregue copia certificadas de las escrituras."</i> / Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2021-0472-M, de 02 de junio de 2021, la Dirección Tributaria metropolitana informa: <i>"(...) en aplicación de lo previsto en el artículo 78 y 214 del Código Orgánico Tributario, esta Administración Metropolitana Tributaria remite el petitorio presentado por la EPMHV, donde alega exoneración del Impuesto a los inmuebles no edificados, por el año 2014, de los predios No. 1331313 y 1331316; a fin de que se sirva actuar conforme considere pertinente. "</i></p>	<p>Anexo 3</p>
<p>c) Una vez, designada como fedataria y realizada constatación documental (escritura física y reportes de los sistemas de información digital), deberá certificar los expedientes (escrituras digitales), y remitir la documentación a la Dirección Metropolitana de Catastros del MDMQ</p>	<p>Mediante oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0204-O, de 05 de mayo de 2021, dirigido al Arquitecto, Héctor Fernando Zamorano Cevallos, Director Metropolitano de Catastro - Funcionario Directivo 5, se remitieron copias certificadas de 20 escrituras y se solicitó disponer a quien corresponda se realice la actualización del predio a nombre del propietario del inmueble. / Mediante oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0255-O, de 24 de junio de 2021, se remitió expedientes de 18 escrituras y se solicitó se realice la actualización del</p>	<p>Anexo 4</p>

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
<p>para que proceda por oficio a la actualización del catastro respecto al propietario del inmueble (Se identificaron 179 casos de predios cancelados y con escritura pública que siguen constando como propiedad de la EPMHV, pese a existir una transferencia de dominio).</p>	<p>predio a nombre del propietario del inmueble y el recalcu de los impuestos que la Empresa debe pagar.</p>	
<p>d) Registro de los bienes inmuebles en los sistemas informáticos de administración de bienes y contables de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, una vez que la Gerencia Técnica remita conforme el procedimiento expedido.</p>	<p>Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0056, de 21 de enero de 2021, la DAF solicitó, al Director de Ejecución de Proyectos y Estudios, "(...) reitero, se realice el descargo de viviendas con la información antes mencionada, con la finalidad de ingresar al inventario de bienes y a la Contabilidad de la Institución.</p> <p>Además, remito físicamente las planillas de agua potable encontrados por la empresa de seguridad que actualmente se encuentra prestando el servicio, para definir y canalizar el proceso de pago, de acuerdo a la normativa legal vigente. " / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0066, de 25 de enero de 2021, la DAF solicitó el Traspaso de bienes inmuebles desde la Gerencia Técnica a la Dirección Administrativa Financiera, y señaló: "(...) esta Dirección no ha recibido formalmente hasta la fecha los inmuebles de los distintos Proyectos que ejecuto la EPMHV, razón por la que remito nuevamente las planillas físicas de agua potable, y se solicita entregue la información detallada en el presente para poder registrar los bienes. ." / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0422-M, de 26 de febrero de 2021 la DAF remitió a Planificación con control de cambios las observaciones al proceso de gestión bienes inmuebles (soluciones habitacionales) / Mediante Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0099-O, de 03 de marzo de 2021, la DAF solicitó información sobre registro de bienes inmuebles destinados para la venta de la EPMHV a Silvia Janneth Quiroz Carlosama "(...) de la manera mas cordial se remita información de acuerdo a lo actuado en su periodo de gestión, sobre que procesos se realizó sobre: registro de las cuentas contables de los activos destinados a la comercialización, liquidación de costos, registro de cuentas por cobrar producto de la venta de unidades habitacionales, etc." De la misma forma realiza el requerimiento de información a los ex servidores: EPMHV-DAF-2021-0103-O - Luis Ernesto Maya Vaca, EPMHV-DAF-2021-0104-O - MAYRA PAMELA JIMENEZ CHICANGO, EPMHV-DAF-2021-0105-O - Liliana Jeanneth Álvarez González, EPMHV-DAF-2021-0106-O - Mayra Elizabeth Tipan Gavilanes, EPMHV-DAF-2021-0107-O - Luis Fernando Icaza Icaza, EPMHV-DAF-2021-0108-O - Rene Paúl Ordoñez Llerena / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0632-M, de 21 de marzo de 2021, se socializa el Manual de Procesos Gestión Bienes Inmuebles EPMHV y se dispone a la Unidad Administrativa y la Unidad Financiera, que hasta el 5 de abril de 2021, deberán remitir a esta Dirección la Propuesta de formatos/Registros de Procesos. / Memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0682-M, de 29 de marzo de 2021 la DAF solicitó a los ex especialistas administrativos y de bienes, en atención al</p>	<p>Anexo 5</p>

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
	<p>Memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0147-M, mediante el cual el señor Gerente General dispuso que hasta el viernes 26 de marzo de 2021, se presente la Información solicitada por la Comisión de Vivienda y Hábitat, dentro del ámbito de sus competencias. En vista de que aun no se ha entregado el <i>"inventario de bienes inmuebles que son patrimonio de la empresa"</i>, se solicita que hasta el 30 de marzo de 2021 se entregue esta solicitud. / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0763-M, de 15 de abril de 2021, la DAF dispone y distribuye el cumplimiento de las recomendaciones del informe a cada miembro del equipo de la DAF / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0813-M, de 20 de abril de 2021, se remitió a planificación la propuesta de formatos acorde a la necesidad institucional que permitirá realizar una constatación clara y organizada. / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0833-M, de 22 de abril de 2021, se solicitó al Director de Ejecución de Proyectos y Estudios información para liquidación de Proyectos de Inversión de la EPMHV y poder realizar la conciliación con los valores registrados contablemente. / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0918-M, de 07 de mayo de 2021 se realizó Insistencia en solicitud de información para liquidación de Proyectos de Inversión de la EPMHV ha construido para activar los bienes inmuebles sea como un activo o inventario disponible para la venta. Esto permitirá que se reconozcan los costos y regularizar las viviendas comercializadas y por comercializar. / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1063-M, de 28 de mayo de 2021, se comunicó a la Gerencia General; <i>"(...) Considerando que los bienes inmuebles destinados para la comercialización aún no han sido transferidos a la Dirección Administrativa Financiera, así como tampoco esta Dirección cuenta con personal técnico que permita una elaboración técnica del mencionado instrumento, se solicita de la manera más cordial, disponga que la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, como área técnica/especializada realice con el apoyo de la Dirección Administrativa Financiera, el levantamiento del plan de mantenimiento preventivo y correctivo (en caso de corresponder) de los inmuebles destinados para la comercialización, para lo cual me permito remitir adjunto un formato del mencionado plan."/</i> Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1175-M, 10 de junio de 2021, se informan las gestiones que se han realizado para el levantamiento del Plan de Mantenimiento de bienes inmuebles, a pesar de hasta la presente fecha no haberse entregado a la Dirección Administrativa Financiera.</p>	
<p>e) Solicitar a las empresas proveedoras de servicios tanto de agua potable como de energía eléctrica la suspensión de los servicios en los predios que no son de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, una vez que la Dirección de Desarrollo Social informe que se ha culminado los plazos previstos para que los ciudadanos</p>	<p>Mediante memorando EPMHV-GT-2021-0208-M de 28 de abril de 2020, se solicitó a la Dirección de Gestión y Desarrollo Social en base a sus competencias gestione directamente con las Directivas y Propietarios el cambio de razón social de los suministros de energía eléctrica y agua potable; el memorando en mención indica que la DEPyE "de ser el caso se asesorará en temas estrictamente técnicos y puntuales respecto a los suministros". 3. Mediante oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0126-O, se informó a las diferentes Directivas de la necesidad de realizar el trámite de cambio de nombre, así como los requisitos para tal efecto. Adicionalmente se comunicó que la Dirección de</p>	<p>Anexo 6</p>

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
<p>beneficiarios de los inmuebles de los proyectos de vivienda, procedan a cancelar sus deudas.</p>	<p>Ejecución de Proyectos y Estudios apoyaría a las diferentes directivas en el trámite de traspaso de nombre de los medidores generales. Con fecha 05-05-2021, se elaboró un nuevo comunicado sobre la decisión de retirar los medidores que se encuentren a nombre del Fideicomiso Ciudad Bicentenario a partir del mes de junio, debido a su proceso de liquidación, o de la EPMHV (documento adjunto) que se remite por Oficios No. EPMHV-GDSGD-2021-0104-O, EPMHV-GDSGD-2021-0105-O y EPMHV-GDSGD-2021-0106-O, de fecha 07-05-2021, dirigidos a las directivas y adicionalmente se colocan en los periódicos murales o en los ingresos de cada manzana y de cada bloque de Bellavista de Carretas y La Mena.</p> <p>La Dirección de Desarrollo Social, con el fin de agilizar los trámites de los beneficiarios, realizó una reunión con funcionarios directivos de la EPMAPS, logrando apoyo para que las directivas puedan gestionar el prorrateo de las deudas por consumo de agua, previo el cambio de nombre de propietarios de los medidores generales. Regularmente, el cambio de nombre se puede realizar únicamente si no existen saldos pendientes de pago.</p> <p>Sin embargo, existen varias directivas que han manifestado no estar dispuestas a realizar el trámite por considerar responsabilidad de la EPMHV, a partir del mes de Julio se solicitará a la EPMAPS el corte del suministro de los medidores que se encuentran a su nombre. (INFORME EPMHV-DDS-AJ-2021-0014, de 07 de mayo de 2021) / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0681-M, de 29 de marzo de 2021, se solicitó el corte del servicio de los medidores de las manzanas del Proyecto Victoria del Sur en virtud de que no se encuentran habitadas.</p>	
<p>Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios</p>	<p>Acciones informadas mediante memorando Nro. EPMHV-GT-2021-0214-M, de 05 de mayo de 2021</p>	
<p>a) Coordinar con la Dirección de Desarrollo Social para disponer de la información definitiva, respecto a medidores de suministro eléctrico vinculado a las Directivas de los conjuntos habitacionales, y de este modo poder derivar la gestión para el pago por consumo de energía eléctrica en los casos que correspondan a áreas no enajenables.</p>	<p>En relación a los puntos a) y c) se remitió el memorando EPMHV-GT-2021-0208-M de 28 de abril de 2020, en el cual se solicita a la Dirección de Gestión y Desarrollo Social en base a sus competencias gestione directamente con las Directivas y Propietarios el cambio de razón social de los suministros de energía eléctrica y agua potable; el memorando en mención indica que la DEPyE "de ser el caso se asesorará en temas estrictamente técnicos y puntuales respecto a los suministros".</p>	<p>Anexo 7</p>
<p>b) Reuniones de coordinación con la Gerencia Comercial de Empresa Eléctrica Quito, e interponer los oficios que corresponda, solicitando la anulación de valores que están registrados con medidores de tarifa comercial en las áreas de los proyectos de carácter público (parques).</p>	<p>Mediante oficio EPMHV-GG-2021-0137-O de 19 de marzo de 2021, se solicitó a la Empresa Eléctrica Quito "realizar las gestiones correspondientes para la anulación de valores que están registrados con tarifa comercial en proyectos de carácter público (parques)", posteriormente a esto el Ing. José Quijije coordinó una inspección en sitio para realizar la respectiva identificación con técnicos de la EEQ; al momento la DEPyE se encuentra a la espera de una respuesta formal ya que, al realizar el seguimiento al trámite la EEQ ha indicado que la respuesta se encuentra lista pero falta despacharla oficialmente.</p>	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
<p>c) Insistir en la solicitud de datos de las directivas de los Conjuntos habitacionales, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social, para disponer de información específica como; cédula y papeleta de votación de representante legal, nombramiento de representante legal, protocolización notariada de la Directiva, foto de la ubicación del medidor de energía eléctrica, RUC de la manzana, formulario de cambio del titular de suministro de energía eléctrica.</p>	<p>En relación a los puntos a) y c) se remitió el memorando EPMHV-GT-2021-0208-M de 28 de abril de 2020, en el cual se solicita a la Dirección de Gestión y Desarrollo Social en base a sus competencias gestione directamente con las Directivas y Propietarios el cambio de razón social de los suministros de energía eléctrica y agua potable; el memorando en mención indica que la DEPyE “de ser el caso se asesorará en temas estrictamente técnicos y puntuales respecto a los suministros”.</p>	
<p>d) Gestionar la resciliación de valores (impuestos) con la Dirección Metropolitana Tributaria con el listado de los 73 predios que corresponden a estacionamientos no construidos y declarados en propiedad horizontal en el proyecto La Mena, se requerirá del informe técnico respectivo.</p>	<p>Mediante memorando EPMHV-GT-2021-0204-M de 28 de abril de 2021, dirigido a la Dirección de Asesoría Jurídica y a la Dirección Administrativa Financiera, se solicitó “se inicien los trámites ante la Administración Zonal Eloy Alfaro para realizar el trámite de baja del catastro. La Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios brindará el acompañamiento técnico a estas acciones.”, así mismo mediante memorando EPMHV-GT-2021-0205-M de 28 de abril de 2021 dirigido a la Gerencia de Negocios y a la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, se puso en consideración “la conveniencia y justificación (estudio de mercado) para la construcción de los 34 estacionamientos del lado noroccidental del Proyecto de Relocalización La Mena.”</p> <p>A estos dos memorandos se les adjuntó el Informe técnico N° EPMHV-GT-DEPYE-2021-PRM-001 referente a este tema; y se aclaró que la DEPyE brindará el respectivo acompañamiento técnico en el ámbito de sus competencias. / Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1251-M, de 22 de junio de 2021, la DAF ha remitido a la Dirección Metropolitana Tributaria, la solicitud de Extinción de impuestos a los predios sin construir del Proyecto La Mena</p>	
<p>e) Notificar a la Dirección Metropolitana de Catastros, el listado de los 73 predios no construidos en el proyecto La Mena, y posibles soluciones, entre ellas analizar la modificatoria a la Ordenanza 0091 para el proyecto habitacional, y de ese modo disminuir el número de predios que no corresponderían como propietaria la EPMHV.</p>		
<p>f) Remitir a la DAF la información para poder cerrar los proyectos de vivienda, y generar los inventarios</p>	<p>Mediante memorando EPMHV-DAF-2021-0833-M de 22 de abril de 2021, la Directora Administrativa Financiera remitió información respecto a los mayores contables, con lo cual se está coordinando el envío de información en coherencia con las competencias de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios; todo esto considerando que la ejecución y suscripción de las respectivas actas entrega recepción definitiva de las obras de los proyectos ejecutados por la EPMHV se realizó en su mayoría hace más de un año y que, la Dirección Administrativa Financiera tiene en el archivo a su cargo toda la documentación precontractual, contractual y de liquidación económica de los mismos.</p>	
<p>Dirección de Desarrollo Social</p>	<p>EPMHV-GDSGD-2021-0758-M</p>	
<p>a) Monitoreo y seguimiento a los ciudadanos, en función de las notificaciones para la actualización</p>	<p>Mediante memorando No. EPMHV-GDSGD-2021-0550-M, se remitió a la Dirección de Planificación el informe mensual sobre la verificación de los 179 predios que se encontraban a nombre de la EPMHV, luego de la consulta a la</p>	<p>Anexo 8</p>

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
<p>correspondiente de los datos de propietario de predio (179 registros) ante las instancias municipales. Se requerirá de un informe mensual hacia esta Gerencia respecto al avance de este proceso.</p>	<p>plataforma https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_cedcatastral/cat/buscarPredio.jsf , del sistema catastral del DMQ, del 4 al 6 de mayo del 2021, en el que encontraron las siguientes novedades, incluyendo los listados respectivos:</p> <p>a) 21 predios ya se encuentran a nombre de sus legítimos propietarios b) Existen 6 predios que se encuentran a nombre de terceros; esto es, no están registrados al nombre registrado como beneficiario en la información provista. c) Los 152 predios restantes continúan a nombre de la EPMHV.</p> <p>De acuerdo a estos resultados, se procedió a hacer una nueva comunicación. Mediante Memorando EPMHV-GDSGD-2021-0677-M se solicitó a la GDSGD la autorización del texto del comunicado para los 152 propietarios de los predios en cuestión.</p> <p>La entrega de las comunicaciones se realizó los días 3 y 7 de junio del 2021 a los propietarios que corresponden al Proyecto Ciudad Bicentenario; y 8 de junio del 2021, a los proyectos La Mena y Bellavista de Carretas. (Informe y registro fotográfico remitido mediante Memorando No. EPMHV-DDGS-2021-0128-M, adjunto).</p> <p>Es necesario recalcar lo expresado en la primera reunión de la Comisión Multidisciplinaria, en relación a que la información e insistencia a los beneficiarios, para que realicen el trámite de cambio de nombre de propietario por parte de la DDS, no será suficiente, por cuanto muchos de ellos no realizarán el trámite por falta de tiempo, dificultades para el acceso a los medios tecnológicos y/o, simplemente, falta de interés. Por lo tanto, es necesario que se realice la gestión por parte de los representantes legales de la EPMHV con el Registro de la Propiedad y la Dirección de Catastros.</p>	
<p>b) Insistir con la solicitud de la protocolización de las directivas en todos los conjuntos habitacionales desarrollados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. La gestión de directivas, permitirá delegar las áreas comunales de los conjuntos a los condóminos y permitirá descargar los predios comunales a favor de los beneficiarios. Se requerirá de un informe mensual hacia esta Gerencia respecto al avance de este proceso.</p>	<p>Mediante Oficio No. EPMHV-GDSGD-2021-0156-O, de fecha 10-06-2021, se remitió a los representantes de manzanas y/o proyectos, que no han entregado los documentos de protocolización de sus directivas, una insistencia de realizar el trámite legal respectivo y remitir por medios digitales esta información a la EPMHV.</p> <p>Sin embargo, cabe insistir en que esta gestión no es necesaria para “descargar los predios comunales a favor de los beneficiarios” , pues las áreas comunales de las manzanas y/o proyectos no tienen número predial, por lo cual no procede la delegación de éstas a los condóminos, ni descargarlos de los bienes de la EPMHV, porque no constan como tales, según informa la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios de la Gerencia Técnica, mediante Memorando No. EPMHV-GT-2021-0158-M.</p>	
<p>c) Remitir detalle de directivas conformadas en cada uno de los proyectos de vivienda de la EPMHV e informar de forma permanente a la Dirección de Asesoría Jurídica, Dirección de Gestión de la Demanda y Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, para que dichas instancias de acuerdo a sus</p>	<p>Desde el mes de abril, se ha remitido los siguientes memorandos a la Dirección de Asesoría Jurídica, con copia a la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios y a la Dirección de Gestión de la Demanda, con el fin de informar de la legalización de las directivas, incluyendo el formato digital de los documentos protocolizados:</p>	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos																								
competencias realicen las gestiones que correspondan	<table border="1" data-bbox="651 228 1403 373"> <thead> <tr> <th>Proyecto</th> <th>Memorando</th> <th>Fecha</th> <th>Manzana</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Ciudad Bicentenario</td> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0697-M</td> <td>2021-06-08</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0666-M</td> <td>2021-06-01</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0648-M</td> <td>2021-05-26</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0492-M</td> <td>2021-04-27</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0715-M</td> <td>2021-06-11</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Bellavista de Carretas</td> <td>EPMHV-GDSGD-2021-0713-M</td> <td>2021-06-10</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Adicionalmente, se remitió a las distintas áreas interesadas los memorandos No. EPMHV-GDSGD-2021-0714-M y EPMHV-GDSGD-2021-0732-M, el cuadro resumen de las directivas legalmente conformadas en cada uno de los proyectos y/o manzanas, para su conocimiento y gestión respectiva</p>	Proyecto	Memorando	Fecha	Manzana	Ciudad Bicentenario	EPMHV-GDSGD-2021-0697-M	2021-06-08	13	EPMHV-GDSGD-2021-0666-M	2021-06-01	1	EPMHV-GDSGD-2021-0648-M	2021-05-26	15	EPMHV-GDSGD-2021-0492-M	2021-04-27	29	EPMHV-GDSGD-2021-0715-M	2021-06-11	18	Bellavista de Carretas	EPMHV-GDSGD-2021-0713-M	2021-06-10	3	
Proyecto	Memorando	Fecha	Manzana																							
Ciudad Bicentenario	EPMHV-GDSGD-2021-0697-M	2021-06-08	13																							
	EPMHV-GDSGD-2021-0666-M	2021-06-01	1																							
	EPMHV-GDSGD-2021-0648-M	2021-05-26	15																							
	EPMHV-GDSGD-2021-0492-M	2021-04-27	29																							
	EPMHV-GDSGD-2021-0715-M	2021-06-11	18																							
Bellavista de Carretas	EPMHV-GDSGD-2021-0713-M	2021-06-10	3																							
d) Remitir un comunicado a los representantes de todos los proyectos de vivienda, indicando que disponen de un plazo razonable para que realicen las gestiones de pagos de deudas por consumos de servicios básicos (agua potable y energía eléctrica) de los bienes inmuebles en áreas comunales, para ello coordinarán con la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios y Dirección Administrativa Financiera.	Mediante Oficios No. EPMHV-GDSGD-2021-0104-O, EPMHV-GDSGD-2021-0105-O y EPMHV-GDSGD-2021-0106-O, se remitió a los representantes de las distintas manzanas y/o proyectos el comunicado indicando el plazo hasta el mes de mayo, para realizar el cambio de los medidores que se encuentran a nombre de la EPMHV. Adicionalmente, se ubicó al ingreso de cada manzana, en el caso de Ciudad Bicentenario; y de cada bloque, en el caso de los Proyectos Bellavista de Carretas y La Mena, el COMUNICADO impreso (remitido a GDSGD para autorización con memorando No. EPMHV-GDSGD-2021-0545-M), indicando este particular. Se adjunta el informe con el respectivo registro fotográfico, suscrito por el funcionario Pedro Pereira, y remitido mediante Memorando No. EPMHV-DDGS-2021-0131-M.																									
e) Realizar las gestiones correspondientes, para asumir las deudas de los medidores generales	La Dirección de Desarrollo Social no tiene atribuciones para realizar gestión alguna para asumir deudas de los medidores generales. Sin embargo, en función de sus competencias, ha mantenido contacto permanente con los dirigentes y ha remitido la información pertinente a los representantes de las Manzanas 17 y 22, que mantienen saldos pendientes de agua potable y se encuentran en coactiva, mediante documentos No. EPMHV-GDSGD-2021-0607-M y EPMHV-GDSGD-2021-0608-M, indicando que la EPMHV no tiene competencia ni es responsable del servicio, cobro y trámites del agua potable y alcantarillado del Distrito Metropolitano de Quito, e informando que el Fideicomiso Ciudad Bicentenario ha iniciado el proceso de liquidación, por lo cual es necesario que la Directiva de la Manzana 22 realice el cambio del titular de la cuenta de agua potable.																									
Dirección de Asesoría Jurídica	EPMHV-DAJ-2021-0333-M																									
a) Coordinar con la Dirección Metropolitana de Catastros del DMQ e interponga los oficios que correspondan para generar una propuesta e implementación de abreviación de proceso de actualización de catastro para los casos de los bienes inmuebles comercializados por la EPMHV, y evitar problemas administrativos por la desactualización del propietario del predio.	En cuanto a la implementación de un proceso abreviado para actualización del catastro municipal para los bienes inmuebles comercializados por la EPMHV, debo indicar que en una de las reuniones de la Comisión de bienes se expuso este punto, acordándose que, en virtud de que la Dirección Administrativa Financiera estaba en proceso de actualizar el catastro municipal en relación a un grupo de inmuebles que la EPMHV había comercializado, sería oportuno que al momento en el que se efectúe esta reunión, entre la Dirección Administrativa Financiera de la EPMHV y la Dirección de Catastros, comparezca el delegado de la Dirección de Asesoría Jurídica a fin de que en un solo acto se proceda a acordar el mecanismo tendiente a solucionar los inconvenientes que se presentan en cuanto a la actualización catastral. Al momento nos encontramos	Anexo 9																								

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
	a la espera respecto de la fecha en que se efectuará dicha reunión para proceder con el acompañamiento y gestión que corresponde.	
b) Finiquitar los trámites de escrituración, pues de acuerdo a los informes se indican, existirían 169 casos que están en proceso. Es importante indicar, que una vez escriturados los inmuebles e inscrita la escritura pública en el Registro de la Propiedad, serían predios a favor de los ciudadanos beneficiarios de los inmuebles desarrollados por la EMPHV.	<p>Sobre la solicitud de finiquitar trámites de escrituración- 169 casos, es importante aclarar que los procesos de escrituración dependen fundamentalmente de la voluntad de los compradores y/o beneficiarios y de la disponibilidad económica de éstos para ejecutarse, por cuantos los pagos como tasas notariales y liquidaciones de impuestos son erogaciones que por mandato legal corresponden al comprador.</p> <p>Es decir, que dependen de la voluntad de un "tercero". Permanentemente esta Dirección contacta a dichos compradores para iniciar, retomar o culminar dichos procesos con la inscripción de las escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad; actualmente la Dirección de Asesoría Jurídica se encuentra tramitando alrededor de 114 procesos de transferencia de dominio que se encuentran en diferentes fases, los restantes (55) ya se han culminado. Sobre este punto cabe indicar que se encuentra pendiente el inicio del proceso de escrituración de 127 beneficiarios que "no" responden a las notificaciones ni a llamadas efectuadas y que existen 2 trámites de resciliación: una de compra venta y otra de promesa de compraventa</p>	
c) Se solicita indicar las alternativas de solución desde el marco normativo para solución de 235 inmuebles que se entregaron en años anteriores, sin cumplir con todos los procesos habilitantes para entrega y transferencia de dominio de los bienes inmuebles.	Respecto de las alternativas de solución a 235 inmuebles ya entregados sin cumplir con los procesos habilitantes para entrega y transferencia de dominio, esta Dirección se manifestó mediante memorando No. EPMHV-DAJ -2021 - 0251 M de 4 de abril del presente año, documento que acompaño, en el que se hace referencia a los dos escenarios que en este sentido se producirían y a las acciones a tomarse en cada uno de ellos	
d) Se requiere del proceso jurídico para la recuperación de valores por pago de consumo de servicios básicos que hayan sido cancelados por la EPMHV, cuando los inmuebles hayan sido de propiedad privada.	Sobre el proceso jurídico para la recuperación de valores por pago de consumo de servicios básicos cancelados por la EPMHV, cuando los inmuebles fueren de propiedad privada, se realizó la respectiva consulta al ingeniero Andrés Molina, servidor de la Dirección Administrativa Financiera, responsable de efectuar estos pagos, quien afirmó que no existe en la actualidad ningún caso de deuda cancelada por la EPMHV sobre servicios básicos prestados a terceros	
e) Para los casos de beneficiarios de soluciones habitacionales que tienen saldos pendientes de pago, según los reportes de la Dirección de Gestión de la Demanda, y que están habitando las viviendas, se requiere en coordinación con la citada Dirección, se genere un instrumento vinculante para generar compromiso de cobro con un plan de pagos acorde a la disponibilidad de recursos de las familias que están habitando las viviendas, pese a que no hayan cumplido	Respecto de la Generación de un instrumento vinculante que genere obligación de pago a los beneficiarios que sin pagar el precio total de sus viviendas las están habitando, atendiendo a la casuística expuesta me permito indicar que, conforme lo determina el Código Civil en el artículo 1740 que al tratarse de compra venta de bienes inmuebles además del acuerdo en la cosa y el precio, tanto las promesas de compra venta como las compra ventas deben constar por instrumento público, es decir por escritura pública. Con lo anterior se debe proceder, con cada uno de los beneficiarios, a la suscripción de una escritura pública de promesa de compra venta de inmueble en la que conste particularmente y en forma clara el precio y la forma de pago.	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
con el procedimiento para la entrega de la vivienda en años anteriores.		
f) Finiquitar la Resolución Administrativa que designe a la Directora Administrativa Financiera como fedataria institucional.	Sobre la Resolución Administrativa de designación de la Directora Administrativa Financiera como fedataria institucional, debo manifestar que el 9 de abril de 2021, esta Dirección elaboró y remitió la Resolución No. GADDMQ-EPMHV-DAJ-2021-332-TEMP, a fin de que sea suscrita por el Gerente General, documento que se vuelve a remitir el 3 de mayo del presente año para consideración del señor Gerente General	
g) Generar un formato estándar para estructurar los expedientes de los ciudadanos que adquirieron una vivienda a la EPMHV, este formato servirá para que la Dirección de Gestión de la Demanda ordene de manera óptima e inequívoca cada expediente.	En cuanto a la generación de un formato estándar para estructurar los expedientes de los ciudadanos que adquirieron una vivienda, cabe indicar que esta labor corresponde fundamentalmente a la Dirección de Gestión de la Demanda, quien podrá solicitar el apoyo de la responsable institucional de archivo -Lcda. Patricia Jarrín- técnica en gestión documental; esta Dirección prestará el apoyo necesario en temas jurídicos de así requerirse.	
Dirección de Gestión de la Demanda		
a) Revisar de manera exhaustiva los expedientes de cada uno de los beneficiarios de vivienda de los proyectos habitacionales desarrollados por la EPMHV, identificar registros incompletos, validar número de predios constantes en escrituras, con los registros de la citada Dirección, así como con los reportes de nomenclaturas de la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, así como con información catastral disponible en la página web respectiva. Se requiere de un informe detallado y reporte pormenorizado de la revisión de expedientes. Los documentos parte del expediente deben ser estructurados según las directrices de documentación y archivo. Actividad a realizarse en coordinación con las Direcciones citadas en esta disposición.	<p>Con memorando Nro. EPMHV-DGD-2021-0107-M la Dirección de Gestión de la Demanda remite el informe de las gestiones realizadas en el marco de la Comisión Multidisciplinaria.</p> <p><i>En base a la información consolidada de los 179 predios que se encuentran en los registros administrativos de la Dirección de Gestión de la Demanda, y se procedió a la extracción de los archivos digitales que reposan en la Dirección de Gestión de la Demanda a fin de incorporarlos en un CD para ser entregados conjuntamente con las copias certificadas de las escrituras de compra venta a la Dirección Administrativa Financiera.</i></p> <p><i>La entrega de las copias de las escrituras de compra venta se realizarán por etapas para poder remitir a la Dirección de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la actualización del nuevo propietario.</i></p>	
b) De acuerdo al informe reportado en la Comisión interna para Gestión de Bienes, se indica que existieron errores en los números de predios y en el registro en escrituras, pues no se han especificado los números de predios en la escritura pública, especialmente de los predios que corresponden a estacionamientos, considerando que la escritura pública y	<p>Con memorando Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0656-M la Dirección de Gestión de la Demanda, informa las actualizaciones y verificación de predios y propietarios de los mismos, considerando la situación civil y conyugal de los beneficiarios de los bienes inmuebles que inicialmente fueron de propiedad de la EPMHV.</p> <p>El proceso de verificación y actualizaciones es continuo en la Dirección de Gestión de la Demanda.</p>	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
<p>su inscripción en el Registro de la Propiedad perfecciona la transferencia de dominio de un bien inmueble. Por lo tanto, se requiere del informe técnico respectivo.</p>		
<p>c) Generar una hoja de ruta de los procesos a realizar para la regularización de casos de bienes inmuebles, donde no existe documentación que justifique la entrega de viviendas en periodos anteriores. Se plantea realizar notificaciones hacia los ciudadanos como uno de las actividades iniciales, coordinar con la Dirección de Asesoría Jurídica.</p>	<p>Se está revisando el proceso, para disponer de los mecanismos técnicos, económicos y jurídicos que permitan la regularización de la comercialización de bienes inmuebles en anteriores administraciones.</p>	
<p>d) Coordinar con la Dirección de Asesoría Jurídica para desarrollar un documento, instrumento en firme de reconocimiento de deuda y plan de pagos por parte de los ciudadanos beneficiarios de las viviendas y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.</p>	<p>A través del memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0455-M del 24 de junio de 2021, la Dirección de Asesoría Jurídica, como área delegada del Gerente General de la EPMHV para seguimiento de recomendaciones de Contraloría General del Estado:</p> <p>Solicitó:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que se conforme un equipo multidisciplinario estructurado por: Director de Gestión de la Demanda en calidad de líder del equipo, Gestión de la Demanda y Desarrollo Social o sus delegados, Directora Administrativa Financiera o su delegado, Director Jurídico o su delegado. 2. La comisión se encargará de realizar el levantamiento de información con relación a los expedientes de los clientes, deberán analizar caso por caso de tal forma que se determine los incumplimientos por parte de los beneficiarios, en qué instrumento jurídico se encuentran respaldadas las obligaciones pendientes de cobro con el fin de generar un proceso para el adecuado registro contable de dichas obligaciones pendientes. 3. El Director de Gestión de la Demanda, en calidad de líder de equipo, deberá entregar el diagnóstico realizado a cada uno de los expedientes el jueves 15 de julio de 2021, fecha improrrogable. 	
<p>e) Se requiere de un sistema de información integral, actualizado y accesible para todas las áreas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, esto permitirá interactuar entre sí, para resguardar la información y mejorar la operatividad de la EPMHV, por lo que la Dirección de Gestión de la Demanda gestionará las mesas de trabajo con las áreas</p>	<p>Se mantienen reuniones de coordinación entre la Unidad de Tecnologías de la Información, Dirección de Gestión de la Demanda para determinar el alcance del sistema informático, y plantear una metodología ágil para el levantamiento de requerimientos, e historias de usuarios en función de las etapas de gestión que se requieren sean integrales y escalables con flexibilidad para desarrollo y ajustes en las programaciones del software.</p>	

Compromiso / Área de Gestión	Acciones	Anexos
correspondientes, para levantar los requerimientos técnicos necesarios para desarrollo de un software acorde a las necesidades institucionales.		
Gerencia Corporativa de Negocios, Proyectos Especiales y de Hábitat, Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, y Dirección de Asesoría Jurídica		
a) Se requiere instaurar el procedimiento técnico y legal para fijar el precio de venta de los inmuebles, para que en futuros procesos de comercialización, se deberán tener en cuenta los importes necesarios para trámites de escrituración, transferencia de dominio, registro de propiedad, costos notariales, etc., para evitar inconvenientes por falta escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad y actualización del catastro municipal.	Se levantó el proceso de escrituración y transferencia de dominio para los bienes inmuebles que comercializa la EPMHV. Actualmente, se revisa el manual del proceso y posteriormente, en conformidad con las observaciones y ajustes de las áreas intervinientes, se dispondrá del documento final para ser formalizado y de conocimiento y aplicación para todo el personal de la EPMHV.	
Dirección de Planificación		
1. Se dispone que se realice el seguimiento de las disposiciones emitidas, en el presente documento	Documentos de seguimiento, solicitud de información e informes.	Anexo 10

DEUDAS DE SERVICIOS BÁSICOS

En lo que respecta a las cuentas pendientes correspondiente a servicios básicos en los bienes inmuebles que comercializa la EPMHV, se solicitó a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, y Empresa Eléctrica Quito; remita las cuentas que se encuentran a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con la finalidad de analizar e identificar las deudas que se encuentran a nombre de la Institución.

Una vez recibida la información proporcionada por las entidades competentes, se procedió a cruzarla con respecto al número de predio, determinando que existen suministros que se encuentran a nombre de la EPMHV y beneficiando a terceras personas, suministros que se encuentran en lugares públicos y medidores instalados en el Proyecto de relocalización Victoria del Sur, esto dado que los propietarios de los bienes inmuebles no procedieron con el cambio de nombres para la actualización

de la ficha catastral, y por ende, pese a estar utilizando los bienes inmuebles terceras personas, los mismos continúan a nombre de la EPMHV, por lo que se ha gestionado con las instancias municipales respectivas para la actualización correspondiente, no obstante, el trámite también requiere de la voluntad de los ciudadanos en registrar las propiedades a su nombre.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Con respecto a las deudas de energía eléctrica con Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0218-O, de 18 de mayo de 2021, se solicitó el detalle actualizado de las deudas pendientes a la presente fecha por número de suministro que se encuentren registrados a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y a la vez se disponga o delegue la participación expresa de un servidor o de un equipo de trabajo, con la finalidad de que se mantengan reuniones de trabajo coordinadas para analizar y viabilizar los procesos pertinentes que permitan solventar los valores pendientes y el proceso de cambio de nombre de los suministros ubicados en espacios públicos que fue solicitado con Oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0137-O, de 19 de marzo de 2021, de lo cual no se ha tenido respuesta favorable hasta la presente fecha.

Mediante Oficio Nro. EPMHV-DAF-2021-0254-O, de 24 de junio de 2021, se ha realizado una nueva insistencia ya que hasta la presente fecha no se ha tenido respuesta y se reiteró el compromiso de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para poder solventar y regularizar las cuentas reflejadas en su sistema por concepto de deudas pendientes.

Mediante correo electrónico de 28 de junio de 2021, recibido a las 9h52 de la dirección electrónica karboleda@eeq.com.ec, la funcionaria de la Empresa Eléctrica Quito, informa:

“De acuerdo a lo solicitado verbalmente en la reunión realizada en la Empresa Eléctrica Quito en la Dirección Comercial de la Zona Urbana con fecha 25 de junio de 2021, en la cual Usted solicitó un listado con las cuentas contrato a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a que Usted representa, sírvase encontrar el archivo adjunto. Se solicita de manera urgente informar si se ha realizado el proceso de actualización de datos de las cuentas contrato o caso contrario es necesario solucionar las deudas pendientes. (...)”

ESTADO / DETALLE	CANTIDAD DE CUENTAS	VALOR	TOTAL
ACTIVA			50.293,12
ESPACIO PUBLICO	8	47.326,01	

ESTADO / DETALLE	CANTIDAD DE CUENTAS	VALOR	TOTAL
CON DEUDAS POR IDENTIFICAR	19	2.992,12	
SIN DEUDA	26	-25,01	
INACTIVA			343,61
CON DEUDAS POR IDENTIFICAR	2	343,61	
SIN DEUDA	2	-	
TOTAL			50.636,73

De la información revisada se identifica una deuda total a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda por el valor de USD\$ 50.636,73 dólares, de los cuales se evidencia una deuda total en estado "ACTIVA" por el valor de USD\$47.326,01; consumo que corresponde a medidores ubicados en espacios públicos de lo cual ya se solicitó mediante Oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0137-O, de 19 de marzo de 2021 lo siguiente: "(...) la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda – EPMHV, evidenciado que son medidores que están ubicados en espacios públicos. Al respecto apreciaré de usted se sirva realizar las gestiones correspondientes para la anulación de valores que están registrados con tarifa comercial en proyectos de carácter público (parques)."

Mediante Oficio Nro. EEQ-DCC-2021-0069-OF, de 07 de mayo de 2021, la Empresa Eléctrica de Quito señala: "(...), la facturación con la nueva tarifa verificada, inicia desde mayo 2021, en las siguientes cuentas contratos:

CUENTA CONTRATO	TARIFA APLICADA	FECHA CAMBIO TARIFA
201000553887	Beneficio Público	01 de abril de 2021
201000553895	Beneficio Público	01 de abril de 2021
201000555015	Beneficio Público	18 de abril de 2021
201000555023	Beneficio Público	01 de abril de 2021
201000555031	Beneficio Público	01 de abril de 2021
201000555056	Beneficio Público	01 de abril de 2021
201000555064	Beneficio Público	18 de abril de 2021
200015770833	Beneficio Público	13 de abril de 2021

(...)."

En este sentido, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene pendiente de identificar una deuda por el valor total de \$3.335,73 dólares entre cuentas en estado “ACTIVA” y “INACTIVA”, para lo cual se está realizando:

- La verificación de los medidores “por identificar” por parte de la Gerencia Técnica en sitio, con la finalidad de enviar comunicaciones a los propietarios para el cambio de nombre o para identificar donde estas ubicados y la pertinencia del pago por parte la EPMHV u otros.
- Solicitud a la EEQ que notifique a los propietarios que vienen cancelando el servicio que cambie el nombre del medidor.
- En aquellos casos que no se identifique se procederá con el corte del servicio.

AGUA POTABLE

Se han mantenido reuniones de trabajo con los funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, donde se ha ido recabando información de las cuentas que continúan a nombre de la EPMHV, con la finalidad de determinar el proceso adecuado que permita regularizar el estado de las mismas, donde gracias a la apertura brindada por la EPMAPS, se ha identificado la deuda al 31 de mayo, de 2021, con lo cual se deberán tomar las acciones correspondientes, por cada una de las dependencias de la EPMHV, para el pago y cambio de nombre de los suministros, así como el pago de las deudas reales que le corresponden a la EPMHV.

Con base a lo expuesto se presentan los siguientes resultados obtenidos:

# MEDIDORES	ESTADO	VALOR	ACCIONES
1	Medidor a nombre de la EPMHV, en terreno de la EPMAPS	3,349.93	Mediante memorando N° EPMHV-DAF-2021-0681-M, de 29 de marzo de 2021, se solicitó: “(...) acuerdo al listado proporcionado por la EPMAPS, existe un medidor que al ser consultado en el sistema pertenece a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, razón por la que solicitamos su gestión para el cambio de nombre, así como también se realice el recalcu de la deuda.” Se realizará insistencias.
28	Medidores a nombre de la EPMHV, en unidades habitacionales asignados a propietarios	8,122.85	EPMHV; Insistir con la directiva del conjunto o beneficiario del inmueble para el proceso de traspaso de medidor y actualización de datos de propietario.

# MEDIDORES	ESTADO	VALOR	ACCIONES
2	Medidores Casas centro histórico que se ha solicitado el corte y siguen generando consumo	4,519.39	EPMHV; gestionar con EPMAPS porque ya no debería seguir generando planillas, si no existen medidores.
29	Medidores de propiedad de la EPMHV	5,779.12	EPMHV; Gestión de pago del servicio. Se realiza el pago de las obligaciones.
2	Medidores en predios entregados en COMODATO	912.92	EPMHV; comunicar a Casa Somos sobre los valores pendientes de pago, para cancelación inmediata
		-	Guagua Centro, se encuentra al día en los pagos
5	Medidores no identificados, por determinar pertinencia de pago	4,263.97	EPMHV; Identificar procedencia de los medidores ya que no refleja su ubicación geográfica.
67	TOTAL	26,948.18	

Con la base de datos de la EPMAPS, existen 67 cuentas (medidores) a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con un valor a cancelar a mayo de 2021, de USD\$ 26,948.18, de lo cual se identifica un valor de USD 5.779,12, y la diferencia se deberá realizar las gestiones pertinentes para la determinación del deudor, su cancelación y proceso de cambio de nombre de medidores.

Adicionalmente, se informa que la EPMHV continúa trabajando conjuntamente con la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, con el objetivo de solventar la información depurada, que permitirá regularizar las cuentas pendientes que se encuentran a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y verificar el tiempo de consumo para determinar el beneficiario de cada cuenta para que se proceda al pago.

IMPUESTOS

Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0965-M, se solicitó a la Administración General del MDMDQ, "(...) se remita un reporte detallado por concepto de deuda y año pendiente de pago, de los predios de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para identificar los valores grabados a los predios que se encuentran a nombre de la EPMHV. (...)"

Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMT-2021-0430-M, en respuesta a la solicitud realizada, la Dirección Metropolitana Tributaria remitió: *"(...) el listado de los resultados del barrido descrito previamente, respecto a las obligaciones pendientes de pago de las razones sociales señaladas, con el desglose de rubros de cada uno de ellos, así como los intereses y costas judiciales. (...)"*

En la matriz remitida por la Dirección Tributaria Metropolitana, se puede observar las cuentas totales por año, las cuales se han detallado por concepto y rubros, de esta manera se realizó el cruce de información, necesario con la matriz generada de catastros y la matriz proporcionada por la Dirección de Gestión de la Demanda para establecer los valores que le corresponden pagar tanto a la EPMHV como a los propietarios de cada inmueble, o las diferentes acciones que se deberán seguir, como se detalla a continuación:

Matriz Resumen de Impuestos

DESCRIPCION	AÑOS												TOTAL
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
PAVIMENTOS			7,055.72	13,334.25	12,879.22	9,982.49	8,296.21	8,084.41	14,304.76	7,604.99	17,834.12	27,136.78	126,512.95
COSTAS JUDICIALES					202.23								202.23
INTERES POR MORA TRIBUTARIA			3,413.25	5,985.55	5,067.53	3,625.76	2,521.97	1,940.73	2,456.37	833.91	607.38		26,452.45
OBRAS EN EL DISTRITO			3,642.47	7,348.70	7,609.46	6,356.73	5,774.24	6,143.68	11,848.39	6,771.08	17,226.74	27,136.78	99,858.27
PREDIAL RURAL						66.55	58.01	53.13	15.79	14.69	580.72	560.95	1,349.84
BOMBEROS RUSTICOS						38.38	38.38	38.38	11.08	11.08	558.95	558.95	1,255.20
INTERES POR MORA TRIBUTARIA						24.17	17.63	12.75	2.71	1.61	19.77		78.64
TASA SEGURIDAD CIUDADANA						4.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	16.00
PREDIAL URBANO			48.99	402.52	9,579.74	8,104.88	5,551.04	5,015.42	4,439.84	7,305.84	10,797.63	19,278.69	70,524.59
CUERPO DE BOMBEROS PARROQUIAS								20.26					20.26
CUERPO DE BOMBEROS QUITO			7.29	53.84	1,573.21	2,778.86	3,014.24	3,008.50	2,883.33	4,062.97	4,843.25	8,396.69	30,622.18
IMPUESTO PREDIAL URBANOS CIUDAD					2,909.11								2,909.11
INTERES POR MORA TRIBUTARIA			23.70	180.68	3,759.49	2,944.02	1,687.80	1,203.66	762.51	800.87	367.38		11,730.11
RECARGO PREDIAL					290.93								290.93
TASA SEGURIDAD CIUDADANA			18.00	168.00	1,047.00	2,382.00	849.00	783.00	794.00	2,442.00	5,587.00	10,882.00	24,952.00
PREDIAL URBANO PARROQUIA	676.02	1,017.81	341.96	48,700.62									50,736.41
CUERPO DE BOMBEROS PARROQUIAS	297.36	297.36	38.53	1,690.07									2,323.32
CUERPO DE BOMBEROS QUITO				116.18									116.18
EPMMOPQ PARROQUIAS		222.34											222.34
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	366.66	193.66	165.43	27,256.37									27,982.12
OBRAS EN EL DISTRITO		280.45											280.45
TASA SEGURIDAD CIUDADANA	12.00	24.00	138.00	19,638.00									19,812.00
SOLARES	9,580.12	12,195.82	28,081.51	43,645.68	36,669.29	28,575.88							158,748.30
COSTAS JUDICIALES					1,068.60								1,068.60
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	5,196.11	3,066.61	13,356.35	19,591.78	14,235.98	10,379.42							65,826.25
RECARGO SOLARES NO EDIFICADOS	4,384.01	9,129.21	14,725.16	24,053.90	21,364.71	18,196.46							91,853.45
Total general	10,256.14	13,213.63	35,528.18	106,083.07	59,128.25	46,729.80	13,905.26	13,152.96	18,760.39	14,925.52	29,212.47	46,976.42	407,872.09

Fuente: Matriz remitida por la Dirección Tributaria Metropolitana según memorando Nro. GADDMQ-DMT-2021-0430-M

Mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1018-M, de 20 de mayo de 2021, se solicitó al Director Metropolitano Tributario, "(...) se realice el recalcu de los valores de los correspondientes rubros: Impuesto Predial Urbano y Solares, en vista que al ser la EPMHV una empresa pública no corresponde el pago de estos, para lo cual se adjunta al presente el listado de los predios a los cuales están registrados estos conceptos."

Requerimiento que se realizó en función del art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

"Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado".

CONCEPTO	VALOR
PREDIAL URBANO	14.930,15
IMPUESTO PREDIAL URBANOS CIUDAD	2.909,11
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	11.730,11
RECARGO PREDIAL	290,93
SOLARES	158.748,30
COSTAS JUDICIALES	1.068,60
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	65.826,25
RECARGO SOLARES NO EDIFICADOS	91.853,45
TOTAL	173.678,45

Adicionalmente, mediante Memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0272-M, de 29 de junio de 2021, el Gerente General solicitó a la Administradora General y Director Metropolitano Tributario: “(...) En función de los artículos 37; 55 y 56 del Código Tributario, y en función de la información remitida por la Dirección Metropolitana tributaria, se solicita se declare la prescripción de las siguientes obligaciones tributarias. Por lo tanto, la imposibilidad de cobro de dichas obligaciones y la actualización de los registros correspondiente que certifican que la EPMHV no mantiene deudas pendientes por las siguientes obligaciones:”

AÑO	PAVIMENTOS	PREDIAL RURAL	PREDIAL URBANO	PREDIAL URBANO PARROQUIA	SOLARES	TOTAL GENERAL
2010	-	-	-	676.02	9,580.12	10,256.14
2011	-	-	-	1,017.81	12,195.82	13,213.63
2012	7,055.72	-	48.99	341.96	28,081.51	35,528.18
2013	13,334.25	-	402.52	48,700.62	43,645.68	106,083.07
2014	12,879.22	-	9,579.74	-	36,669.29	59,128.25
2015	9,982.49	66.55	8,104.88	-	28,575.88	46,729.80
2016	8,296.21	58.01	5,551.04	-	-	13,905.26
TOTAL	51,547.89	124.56	23,687.17	50,736.41	158,748.30	284,844.33

Una vez que se han retirado de la matriz general las deudas que potencialmente, no le corresponden a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de conformidad a la normativa legal vigente en cumplimiento al/los:

1. Artículo 509 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)
2. Artículos 37; 55 y 56 del Código Tributario

Se ha determinado que le Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene una deuda de USD\$119,893.34 dólares de los Estados Unidos de América, a partir del año 2017, por los siguientes conceptos:

IMPUESTOS	AÑOS					Total general
	2017	2018	2019	2020	2021	
PAVIMENTOS	8,084.41	14,304.76	7,604.99	17,834.12	27,136.78	74,965.06
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	1,940.73	2,456.37	833.91	607.38		5,838.39
OBRAS EN EL DISTRITO	6,143.68	11,848.39	6,771.08	17,226.74	27,136.78	69,126.67
PREDIAL RURAL	53.13	15.79	14.69	580.72	560.95	1,225.28
BOMBEROS RUSTICOS	38.38	11.08	11.08	558.95	558.95	1,178.44

IMPUESTOS	AÑOS					Total general
	2017	2018	2019	2020	2021	
INTERES POR MORA TRIBUTARIA	12.75	2.71	1.61	19.77		36.84
TASA SEGURIDAD CIUDADANA	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	10.00
PREDIAL URBANO	3,811.76	3,677.33	6,504.97	10,430.25	19,278.69	43,703.00
CUERPO DE BOMBEROS						
PARROQUIAS	20.26					20.26
CUERPO DE BOMBEROS QUITO	3,008.50	2,883.33	4,062.97	4,843.25	8,396.69	23,194.74
TASA SEGURIDAD CIUDADANA	783.00	794.00	2,442.00	5,587.00	10,882.00	20,488.00
Total general	11,949.30	17,997.88	14,124.65	28,845.09	46,976.42	119,893.34

De la cual acorde al cruce de información realizado se han obtenido los siguientes resultados:

ESTADO	VALOR	OBSERVACIONES
No ubicados	3,624.04	8 Predios que no se han podido identificar en las bases de datos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de los cuales se solicitó a la Dirección de Catastros información adicional para poder ubicarlos.
Entregado	18,257.39	Existen 477 inmuebles entregados de los cuáles, una vez que se ha cruzado con la información de la Dirección de Gestión de Demanda, se determina que, acorde a la fecha de entrega del inmueble, le corresponde cancelar a la EPMHV \$942,84 y a los propietarios el valor de USD\$ 17,314.55. Además, se debe solicitar el cambio de nombre del propietario.
De propiedad de la empresa	27,821.24	1907 Predios que son de la EPMHV y por lo tanto debe gestionar el pago. Estos bienes se dividen de la siguiente manera: 368 Por Entregar 343 Disponible para comercializar 381 Disponible para asignar 5 Casas patrimoniales
Parqueaderos no construidos	323.56	73 Predios de los cuales, con memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1251-M, de 22 de junio de 2021, se solicitó la extinción de impuestos a los predios sin construir del Proyecto, La Mena.
Áreas de promoción, Bellavista de Carretas	5,108.10	4 Predios de los cuales corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV
Áreas de promoción, Victoria del sur	2,470.44	10 Predios de los cuales corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV
Áreas de promoción, Bicentenario	17,749.42	16 Predios de los cuales corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV
Fideicomiso Olmos de Luluncoto	1,183.21	23 Predios que con memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-0622-M, de 19 de marzo de 2021, se informe si los predios han sido comercializados o no, y en caso de ser así, se solicitó se entregue copia certificadas de las escrituras.
Protección ecológica, Bicentenario	14,044.10	1 Predio del cual corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV / y realizar transferencia a la entidad competente

ESTADO	VALOR	OBSERVACIONES
Equipamiento, Terreno Chillotallo	20,163.51	1 Predio del cual corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV / y realizar transferencia a la entidad competente
Equipamiento, Terreno La Mena	1,003.84	1 Predio del cual corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV / y realizar transferencia a la entidad competente
Equipamiento, Bicentenario	3,437.28	6 Predios de los cuales corresponde gestionar el pago de impuestos por parte de la EPMHV / y realizar transferencia a la entidad competente
PROBLEMA EN SISTEMA- PREDIO SIN UBICACIÓN GRÁFICA / NO SE IDENTIFICA EN NINGUN PROYECTO	4,707.21	1 Predio del cual corresponde realizar la gestión para determinar su ubicación y estado.
Total general	119,893.34	

Procedimiento para la constatación, levantamiento y traspaso de viviendas

Una vez identificados los predios y consolidada la información que se obtuvo en la comisión multidisciplinaria, con la finalidad de cumplir el objetivo del proceso adecuado para el registro de bienes inmuebles para la comercialización se elabora el “Manual del Proceso Gestión de Bienes Inmuebles”, donde participaron las distintas áreas agregadoras de valor y de apoyo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, enmarcados en la Normativa vigente y aprobada por la Gerencia General de la EPMHV. **Anexo 11 (Manual del Proceso Gestión de Bienes Inmuebles)**

En aplicación del procedimiento, las acciones generadas por la comisión, y en cumplimiento con el Manual de Proceso Gestión de Bienes Inmuebles, para el cumplimiento del objetivo de realizar el registro adecuado de los inmuebles y realizar las siguientes acciones:

- Constatación física de los bienes inmuebles para identificar su estado actual, en el cual constará claramente que la responsabilidad de los bienes inmuebles es a partir de la entrega y las acciones anteriores que no se realizaron por acción u omisión, recaerán en la instancia que corresponda, acorde lo determine la Contraloría General del Estado.
- Levantamiento de Plan de mantenimiento con la delegación expresa de un servidor del área técnica en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de administración y control de bienes del sector público, que señala:

“TITULO V

MANTENIMIENTO DE BIENES

Art. 162.- Mantenimiento de bienes. - Las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, velarán de forma constante por el mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes, a fin de conservar su estado óptimo de funcionamiento y prolongar su vida útil.

Para el efecto diseñarán y ejecutarán programas de mantenimiento preventivo y correctivo, a fin de no afectar la gestión operativa de la entidad u organismo. Los mantenimientos preventivos serán dados por las unidades técnicas si existieren, de acuerdo a la naturaleza de los bienes.” (lo subrayado me pertenece)

- Entrega de los bienes individualizados con los valores correspondientes para el registro de los bienes administrativo y contable en la Dirección Administrativa Financiera.
- Acorde a la designación del custodio se realizará la recepción de llaves de las viviendas con acta entrega recepción.
- Para los mantenimientos a las viviendas se deberá coordinar con el custodio de las llaves para el ingreso a los mantenimientos debidamente planificados.
- En el caso de que se requieran los inmuebles para proceso de venta, se entregará mediante acta entrega recepción las llaves al área correspondiente quienes deberán coordinar directamente los mantenimientos con el área técnica.

Es preciso señalar que mediante memorando Nro. EPMHV-DAF-2021-1063-M, de 28 de mayo de 2021, la Dirección Administrativa Financiera informó a la Gerencia General: *“Considerando que los bienes inmuebles destinados para la comercialización aún no han sido transferidos a la Dirección Administrativa Financiera, así como tampoco esta Dirección cuenta con personal técnico que permita una elaboración técnica el mencionado instrumento, se solicita de la manera más cordial, disponga que la Dirección de Ejecución de Proyectos y Estudios, como área técnica/especializada realice con el apoyo de la Dirección Administrativa Financiera, el levantamiento del plan de mantenimiento preventivo y correctivo (en caso de corresponder) de los inmuebles destinados para la comercialización, para lo cual me permito remitir adjunto un formato del mencionado plan.”*

De la misma manera mediante memorando Nro. EPMHV-GG-2021-0258-M, de 14 de junio de 2021, el Gerente General dispone: “(...)

- *A la Dirección Administrativa Financiera:*
 - *Solicite a las Autoridades Anteriores, remitan las actas/oficios/memorandos, donde se entregaron los bienes a la Dirección Administrativa Financiera, así como también, se soliciten los Planes de Mantenimiento Preventivo y Correctivo de las Unidades Habitacionales.*

- *Emita un informe con el estado de las deudas en cuanto a impuestos y servicios básicos que tiene la empresa sobre las Unidades Habitacionales.*
- *A la Gerencia Técnica:*
 - *Emita un informe sobre el estado físico de cada una de las Unidades Habitacionales.*
- *A la Gerencia Técnica y a la Dirección Administrativa Financiera: que entreguen el plan de mantenimiento preventivo y correctivo de las Unidades Habitacionales (...)*
- *La Dirección de Planificación realice el seguimiento de las disposiciones dadas.”*

Atentamente,

Lcda. Jimena Sánchez

DIRECTORA ADMINISTRATIVA FINANCIERA

Elaborado por:	Ing. Andrés Molina	
Elaborado por:	Ing. Gabriela Barrera	
Revisado por:	Ing. Patricio Galárraga	