

	DOCUMENTO: <b>INFORME TÉCNICO</b>	<b>CÓDIGO:</b> N° EPMHV-GT-DFC-2021-OA-001.
	INFORME TÉCNICO ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS PROYECTO VICTORIA DEL SUR	

## INFORME TÉCNICO

### I. DESARROLLO

Mediante oficio **Nro. CT-EPMHV-1094/014** de fecha 21 de abril de 2014, la Arq. Kattia Acosta, Gerente Técnica de la EPMHV, informa al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, Ing. Ricardo Peñaherrera, lo siguiente:

*“Se tomó como referencia del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial Victoria del Sur, las Manzanas 11, 12, 13, 14 y 15 donde se ejecutaran viviendas de relocalización:*

Manzanas	Valor USD estimado del Proyecto	Número de viviendas y locales	Precio USD por Vivienda
Manzana 11 y 12	\$ 3,518,849.62	168	\$ 20,945.53
Manzana 13	\$ 2,774,752.54	136	\$ 20,402.59
Manzana 14 y 15	\$ 3,516,629.11	152	\$ 23,135.72
<b>Valor promedio por Vivienda</b>			<b>\$ 21,494.61</b>
<b>Costo por m2 (Vivienda de aprox. 52m2)</b>			<b>\$ 413.36</b>

*El valor para la vivienda de relocalización por lo tanto será de USD 21.500,00 para el presente año.”*

Mediante Memorando **Nro. EPMHV-GT-DFC-2020-0024**, de fecha 04 de noviembre de 2020, el Ing. José Miguel Vizuete Romo, Director de Fiscalización y Costos, remite al Gerente General las siguientes dos propuestas en relación a los costos de las viviendas de Victoria del Sur:

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 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
					<b>20,334.54</b>	<b>2,508.00</b>	<b>22,842.54</b>	<b>1,080.94</b>				<b>15,340,057.01</b>
		COSTO DPTOS (m2) 6 = (5) / (A)	COSTO DPTO / m2	COSTO DPTO / m2 (SUGERIDO)	COSTO LOC. COM. / m2	COSTO PARQUEOS / m2	VALOR DPTOS	VALOR LOC. COM.	VALOR PRQDR	VALOR PRQDR	TOTAL RECUPERAR	DIFERENCIA
		598.43										
		595.42	671.45	637.16	860.00	210.00	12,956,355.51	2,156,880.00	226,997.40		15,340,232.91	175.89
		820.49										
			53.17	DPTO PROMEDIO								
			33,877.80	COSTO DPTO DE 53,17 m2								

### ANEXO 2.2 (PROPUESTA 2)

#### COSTO DE LOS DEPARTAMENTOS DE RELOCALIZACIÓN DE VICTORIA DEL SUR

PROYECTO	MANZANA	N° DE DPTOS		AREA BRUTA	AREA DE DPTOS HABITABLES	AREA DE LOCALES COMERCIALES (m2)	AREA TOTAL (DPTO + LOC.COM) (m2) (A)	AREA PARQUEOS (m2)	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	6,778.18	836.00	7,614.18	332.80	5,588,620.91	184,541.05	0.00	5,773,161.96
				<b>27,664.31</b>	<b>20,334.54</b>	<b>2,508.00</b>	<b>22,842.54</b>	<b>1,080.94</b>				<b>13,836,101.40</b>

COSTO DPTOS (m2) 6 = (5) / (A)	COSTO DPTO / m2	COSTO DPTO / m2 (SUGERIDO)	COSTO LOC. COM. / m2	COSTO PARQUEOS / m2	VALOR DPTOS	VALOR LOC. COM.	VALOR PRQDR	TOTAL RECUPERAR	DIFERENCIA
529.15									
529.87	605.74	<b>563.20</b>	<b>860.00</b>	<b>210.00</b>	11,452,412.93	2,156,880.00	226,997.40	13,836,290.33	188.93
758.21									
								<b>13,836,290.33</b>	

53.17	DPTO PROMEDIO
29,945.34	COSTO DPTO DE 53.17 m2

COSTO DE LA MANZANA EN RELACION CON EL AREA BRUTA		
Mz	Area Bruta	COSTO / M2
11	2,013.66	
12	8,201.75	10,215.41
13	8,201.75	8,201.75
14	3,011.06	9,247.15
15	6,236.09	
<b>COSTO PROMEDIO BRUTO / M2</b>		<b>499.94</b>

Mediante Memorando **Nro. EPMHV-GT-2020-0237**, de fecha 23 de noviembre de 2020, el Ing. Jesús Vicente Brun Guillen, Director de Fiscalización y Costos, remite a Sra. Econ. María Mercedes Vega Jiménez, Gerente Corporativo de Negocios, Proyectos Especiales y Hábitat, los cuadros de los costos de los inmuebles disponibles en los proyectos de la EPMHV:

- Victoria del Sur manzanas 07, 11, 12, 13, 14 y 15
- Bellavista de carretas, manzana 03
- Ciudad Bicentenario, inmuebles disponibles (varias manzanas).

En Sesión extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de fecha 17 de diciembre de 2020, se presentaron las dos propuestas remitidas mediante memorando **Nro. EPMHV-GT-DFC-2020-0024** de fecha 04 de noviembre de 2020 de las cuales se desprenden las 3 posibles alternativas siguientes:

1. En esta propuesta el beneficiario debe pagar el saldo no financiado por los Bonos, por lo que no se requiere un subsidio adicional a los bonos entregados por el MIDUVI. A continuación, se detalla un ejemplo con un bono de USD 2,000 (existen 3 valores diferentes de bono)

COSTO DE VIVIENDA PROMEDIO	\$33,877.00
BONO MIDUVI	\$12,000.00
BONO MDMQ	\$ 2,000.00
<b>SALDO A PAGAR BENEFICIARIO</b>	<b>\$19,877.00</b>

2. En este escenario se disminuyen el costo del terreno y costos indirectos, por lo que el valor es USD 29,945. A continuación, se detalla un ejemplo con un bono de USD 2.000,00 (existen 3 valores diferentes de bono)

COSTO DE VIVIENDA PROMEDIO	\$29,945.00
BONO MIDUVI	\$12,000.00

	DOCUMENTO: <b>INFORME TÉCNICO</b>	<b>CÓDIGO:</b> N° EPMHV-GT-DFC-2021-OA-001.
	INFORME TÉCNICO ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS PROYECTO VICTORIA DEL SUR	

BONO MDMQ	\$ 2,000.00
<b>SALDO A PAGAR BENEFICIARIO</b>	<b>\$15,945.00</b>

3. La tercera propuesta es mantener un precio de las viviendas de relocalización a USD 21.150 y compensar la diferencia de USD 12.727 que en 382 viviendas es de USD 4.8 millones. No obstante, se deberá elaborar una ordenanza que disponga que todos los precios, de forma independiente de si se realizaron actos conducentes al traspaso de dominio, se entienden congelados a USD 21.150. A continuación, se detalla un ejemplo con un bono de USD 2.000,00 (existen 3 valores diferentes de bono)

COSTO DE VIVIENDA PROMEDIO	\$21,150.00
BONO MIDUVI	\$12,000.00
BONO MDMQ	\$ 2,000.00
<b>SALDO A PAGAR BENEFICIARIO</b>	<b>\$ 7,150.00</b>

Y se resuelve lo siguiente:

**RESOLUCIÓN 01-006-2020**

*Conforme el escenario dos propuesto por el Gerente General de la EPMHV presentado en esta sesión y que se adjuntó como anexo a la convocatoria de 15 de diciembre de 2020, en las viviendas de Victoria del Sur en los casos de relocalización de las manzanas 11 al 15, el Directorio aprueba fijar el precio para las viviendas de relocalización mencionadas en \$29,945,00.*

**III. CONCLUSIONES**

Hay que tomar en cuenta que el valor de la vivienda de relocalización en el año 2014 se determinó de acuerdo a valores **ESTIMADOS** del Proyecto de Victoria del Sur y no a los valores contractuales ni a los realmente ejecutados. Igualmente, el valor referencial contempla locales comerciales dentro de las manzanas de relocalización pero que son destinado a la comercialización, distorsionando los valores finales.

Así mismo, como es de su conocimiento, el valor de la vivienda de relocalización es actualizado anualmente conforme al "Artículo IV.8.115.- La definición del valor de la vivienda básica de interés social será responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de hábitat y Vivienda, al inicio de cada período fiscal".

Finalmente, el número de departamentos del Proyecto Victoria del Sur fue determinado conforme a la tipología de bloque utilizada dejando un total de 384 departamentos de acuerdo al siguiente detalle:

MZ	RELOCALIZACION / COMERCIALIZACION	AÑO DE TERMINACIÓN	VIVIENDAS
11	RELOCALIZACION	2018	32
12	RELOCALIZACION	2018	112
13	RELOCALIZACION	2018	112
14	RELOCALIZACION	2019	44
15	RELOCALIZACION	2019	84
<b>TOTAL</b>			<b>384</b>



DOCUMENTO: **INFORME TÉCNICO**

**INFORME TÉCNICO ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS PROYECTO  
VICTORIA DEL SUR**

**CÓDIGO:**

**N° EPMHV-GT-  
DFC-2021-OA-  
001.**

Atentamente:

Arq. Omar Amhaz

**ESPECIALISTA DE FISCALIZACIÓN Y COSTOS**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

<b>ACCIÓN</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>SIGLAS UNIDAD</b>	<b>FECHA</b>	<b>SUMILLA</b>
<b>Elaboración:</b>	<b>Arq. Omar Amhaz</b>	<b>DFyC</b>	<b>02/08/2021</b>	
<b>Revisión:</b>	<b>Arq. José Toral</b>	<b>GT</b>	<b>02/08/2021</b>	