

**PRESENTACIÓN DEL INFORME DE LA EMPRESA PÚBLICA
METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA RESPECTO A LA
GESTIÓN DE LA GERENCIA GENERAL Y EL CUMPLIMIENTO
DE LA RESOLUCIÓN NRO. 003-CVH-2021 EMITIDA POR LA
COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

25 DE MAYO, 2021

CONTENIDO

1. Informe de gestión Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

1.1 Introducción

- a) Objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- b) Estado Situacional al 19 de octubre de 2020.

1.2 Gestiones realizadas entre octubre de 2020, mayo de 2021

2. Cumplimiento a la Resolución Nro. 003-2021 emitida por la Comisión de Vivienda y Hábitat – Fijación precios de vivienda de Relocalización – Victoria del Sur.

1. INFORME DE GESTIÓN EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

1.1 Introducción:

- El 19 de octubre de 2020, con Acta de Directorio Nro. 004-2020, se designa como Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, al Arq. Carlos A. Salazar Andrade.
- El 20 de octubre de 2020 inicia sus funciones en las oficinas de la Empresa ubicadas en Av. 6 de Diciembre y Pasaje De los Ángeles.

A. OBJETO DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Código Municipal art. 1.2.147 “...es la encargada de **ejecutar las políticas** dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de **habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda** destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; **renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva** para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda” (*Código Municipal vigente*).

B. ESTADO SITUACIONAL

B.1. Problemas para cierre de Fideicomisos

➤ Ciudad Bicentenario Administración

- Sin documentación de respaldo.
- No se han generado los informes técnicos, financieros y jurídicos por parte de la EPMHV - falta de información de FIDEVAL.

➤ Olmos de Luluncoto (Constructora Eco Arquitectos: 104 Viviendas)

- Valor de terreno sin recuperar (US\$ 205.317)

➤ IESS – El Ejido

- Planos no aprobados, proyecto de MZ 5.
- Manzanas de la 1 a la 4 no se han ejecutado.

B.2. Problemas en la comercialización y entrega de viviendas

- Viviendas en estado **DETERIORADO Y VANDALIZADAS** (384 Viviendas de Relocalización en Victoria del Sur) – NO se entregó de manera formal los inmuebles existentes en EPMHV por parte de la Administración anterior.
- Viviendas de relocalización **SIN** precio definido (Victoria del Sur).
- 174 expedientes de beneficiarios de viviendas de relocalización **SIN** revisión y gestión por parte de administraciones anteriores.
- **SIN** estrategias de promoción y publicidad de los proyectos de vivienda.
- 225 bienes inmuebles en Ciudad Bicentenario y Victoria del Sur **SIN** comercializar, entre viviendas, locales comerciales y estacionamientos.
- 119 inmuebles cancelados, escriturados y **NO ENTREGADOS** en proyecto de vivienda Ciudad Bicentenario.
- Pagos pendientes: Terreno Victoria del Sur (US\$ 1,8 MM)

B.3. Proyecto de vivienda: Victoria del Sur (Inicio construcción – Año 2014)

- **NO** contaban con declaratorias de propiedad horizontal - ni inscripción en el Registro de la Propiedad - **546 inmuebles (viviendas - 392, locales comerciales - 55 y estacionamientos - 99)**, correspondientes a las Mz 7, 11, 12 , 14 y 15), pese haber terminado la construcción entre el año 2018 y 2019.
- Bienes inmuebles **NO registrados** en la Dirección Metropolitana de Catastros (Mz 7, 11, 12, 14 y 15).
- Manzanas de vivienda propuestos para ejecución, sin estudios técnicos definitivos (Entre Mz 1 - Mz 6, y Mz 8 – Mz 10: Total viviendas 628).

B.4. Problemas varios

- No existía Reglamento de Alianzas Públicas Privadas.
- Sin banco de suelos para desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.
- No se contaba con una normativa clara sobre las facultades otorgadas como Operador Urbano.
- Los bienes destinados a la comercialización no han sido registrados, administrativa ni contablemente, desde el año 2010.
- Las oficinas donde opera la EPMHV son alquiladas desde el confinamiento sin ser usadas por ningún funcionario.
- La EPMHV no cuenta con estudios técnicos de ingenierías de las manzanas pendientes de ejecución en los proyectos Bellavista de Carretas, Victoria del Sur (Mz 1 a la 10), Girón de Chillogallo, Ciudad Bicentenario (Mz 32 y 33).
- No se han realizado las auditorias de Balances de la EPMHV desde el año 2012.

GESTIONES REALIZADAS A PARTIR DEL 20 DE OCTUBRE DEL 2020

1.2 GESTIONES REALIZADAS ENTRE Octubre 2020 a mayo 2021



Fideicomisos

Ciudad Bicentenario Administración

Se ha construido la hoja de ruta para la liquidación de Fideicomiso Ciudad Bicentenario y se mantienen reuniones de coordinación con Administrador de Fideicomiso para avanzar en los temas administrativos, propuesta de liquidación diciembre 2021.

Olmos de Luluncoto

Se han gestionado acciones técnicas, administrativas y jurídicas hacia el Administrador del Fideicomiso (CFN) Luluncoto de Olmos para disponer de documentación respectiva y gestiones de pago del valor del terreno que la EPMHV aportó en la constitución del Fideicomiso, propuesta de liquidación diciembre 2021.

IESS – El Ejido

Se identificó los aportes del MDMQ y la EPMHV en el fideicomiso.

Se ha construido una hoja de ruta para gestionar la entrega y liquidación de Mz 5 y se sigue trabajando en la liquidación de las demás Mz 1 – 4.



Gestión con beneficiarios

Ciudad Bicentenario

- Desde el mes de diciembre del 2020 a la fecha, se han entregado 54 unidades habitacionales de 119 a familias que superan los 12 años de incumplimiento.
- Hasta dic. 2021 se entregará el 100% de las viviendas

Identificación de beneficiarios Vivienda relocalización

- Desde el mes de enero de 2020 se han realizado la socialización e identificación de los 174 expedientes generados por la Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad, permitiendo a las familias iniciar el proceso de relocalización en el proyecto Victoria del Sur.

Propiedad Horizontal

- Victoria del Sur Mz 7, 11, 12, 14 y 15 – Declaratoria realizada e inscrita en Registro de la Propiedad y catastradas en Dirección de Catastros.

Aprobación en Directorio del Precio de Vivienda

- En sesión de directorio se aprueba el precio de la Vivienda de Relocalización del Proyecto Victoria del Sur.

Inicio de entregas – viviendas relocalización Mz 14 – Victoria del Sur

- Se dará inicio a la entrega de las primeras viviendas a partir de junio de 2021, solucionando problemas de más de 4 años.

Condiciones de crédito para viviendas VIS:

- Calificación Mz 7 de Victoria del Sur como proyecto VIS (MIDUVI) permitiendo acceder a los beneficios de: entrada del 5%, tasa de interés preferencial 4,99% a 25 años plazo.

Desarrollo estudios de ingenierías

- Se encuentran realizando los estudios de ingenierías con equipo técnico de la EPMHV
- Estudios en ejecución para proyectos de viviendas: Ciudad Bicentenario Mz 32 (64), Mz 33 (154), Bellavista de Carretas Mz 1 (163), y Victoria del Sur Mz 8 (84).
Total 465 viviendas.

Gestión Corporativa de negocios

- Se está trabajando con el BDE, para poder obtener crédito para Vivienda de Interés Social y Mejoramiento de Barrios.
- Se coordina con el MIDUVI para la asignación de bonos para vivienda de interés social.
- Se está elaborando el convenio interinstitucional entre EPMHV y Mutualista Pichincha para desarrollo de vivienda en terreno propio.
- Trabajo coordinado con Organismos Multilaterales (Banco Mundial, BID, AFD, ONU-Hábitat), que promueven formas asociativas para el desarrollo de Proyectos de Hábitat y Vivienda.
- Aprobación de Reglamento para la aplicación de formas de colaboración público privadas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Gestiones realizadas a Contraloría General del Estado

- Con Oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0430 del 05 de noviembre de 2020, se solicitó a la Contraloría General del Estado (CGE), disponer se incorpore dentro de la planificación de la Institución, se efectúe un examen especial de los aspectos administrativos y financieros al periodo comprendido entre el 18 de febrero de 2020 al 19 de octubre de 2020.
- Con Oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0434 09 de noviembre de 2020, se solicitó a la Contraloría General del Estado (CGE), el examen especial sobre los aspectos financieros, administrativos, de gestión y de obras públicas o de ingeniería, que ha venido ejecutando la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para el período comprendido partir del año 2014 hasta la presente fecha.
- Con Oficio Nro. EPMHV-GG-2021-0094-O del 03 de marzo de 2021, se solicitó a la CGE, el examen especial a los bienes destinados para comercialización de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y, a los Registros contables de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda respecto de estos bienes.

Otras gestiones realizadas:



- Contratación y ejecución de la auditoría externa para dictaminar la razonabilidad de los estados financieros de la EPMHV entre los años 2012 y 2019.
- Se realiza el registro administrativo de los bienes inmuebles destinados a la comercialización.
- Desarrollo del Programa de Hábitat y Vivienda “QUITO MI HOGAR” como propuesta para garantizar el acceso a vivienda y promover ciudades y comunidades sostenibles.
- Se desarrolla los estudios del Parque Lineal de “Ciudad Bicentenario” como parte del cumplimiento del proyecto habitacional que lleva su nombre.
- Se inicia con el Plan piloto de Mejoramiento de barrios con: San Enrique de Velasco, Martha Bucaram, Chauarquingo Forestal y San José de Cocotog.
- Se ha coordinado entre la EPMHV y CNEC la entrega de cocinas de inducción para los beneficiarios de los proyectos de vivienda a partir de junio 2021.



LA IMPORTANCIA DEL HÁBITAT Y VIVIENDA

Hábitat sostenible: Mejorar las condiciones de vida y lograr un equilibrio con los entornos naturales y construidos, garantizando **ciudades equitativas, inclusivas, asequibles y accesibles.**

Desarrollar asentamientos humanos sostenibles desde lo **ambiental, económico, social, cultural y tecnológico**, promoviendo la vivienda como componente central en los procesos de urbanización inclusiva, y motor para el **desarrollo sostenible** (*Lineamientos de la Nueva Agenda Urbana, 2016*).



QUITO MI HOGAR

Implementar espacios urbanos y arquitectónicos de calidad.



Apoyará a familias sin vivienda propia a acceder a la adquisición de su vivienda de interés social en terreno propio, de manera planificada, a través de formas de financiamiento y crédito atractivos, en alianzas público privadas.



Es un proyecto que genera vivienda de interés social en Alianzas Público y Privadas. Promueve el beneficio para familias que no poseen vivienda propia. Se identifica 3 tipos de segmentos como solución: Vivienda de relocalización, Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público.

La EP se presenta como un actor para la Gestión de Promoción de vivienda, a través de procesos asociativos con promotores inmobiliarios, permitiendo la relación Pública - Privada.



Promueve la recuperación y mejoramiento integral de barrios en el DMQ, a través de tres ejes: la vivienda, la infraestructura y el equipamiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes, y zonas deterioradas de la ciudad. Se promueve la generación de Agendas Barriales desarrolladas por las organizaciones sociales propias de las zonas.

Se desarrollarán barrios pilotos en la ciudad, seleccionando proyectos prioritarios, a través de procesos de construcción colectivos con varios actores de la comunidad, poniendo especial énfasis en la reactivación económica.



Promueve proyectos estratégicos de escala urbana, que permitan una planificación de la ciudad a mediano y largo plazo, con equipamiento e infraestructura sostenible. Aquí se enfoca el proyecto más ambicioso de la ciudad, enmarcado en la movilidad sostenible, como es el proyecto del Metro de Quito, que generará una dinámica territorial a sus alrededores.

CONCLUSIONES

La actual administración busca **potenciar el hábitat y la vivienda** en la ciudad como desarrollo integral y sostenible, en beneficio de la ciudadanía del Distrito Metropolitano de Quito.

La Empresa, en el **marco de sus competencias ha ampliado su cartera de servicios** ofreciendo consultorías, administración y fiscalización de proyectos para el sector público y privado, personas naturales o jurídicas, que permitan **generar ingresos para la sostenibilidad financiera** de la Institución.

2. CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCIÓN NRO. 003-2021 EMITIDA POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT – FIJACIÓN PRECIOS DE VIVIENDA DE RELOCALIZACIÓN – VICTORIA DEL SUR

Antecedentes viviendas de relocalización

- 1.- Ordenanza No 0377 del 28 de febrero del 2013: Proyecto Victoria del Sur
- 2.- Inicio de construcción viviendas de relocalización año 2014
- 3.- Fin de construcción viviendas de relocalización año 2019
- 3.- Financiamiento con Bonos del Estado (convenio 202 con el MIDUVI) y Bonos de Vulnerabilidad del Municipio

Estado al 20 de Octubre del 2020

1. Octubre 2020 no se contaba con declaratoria de propiedad horizontal de las manzanas 11, 12, 14 y 15
2. No se habían entregado por parte de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad beneficiarios con expedientes actualizados
3. No se contaba con precios aprobados por el Directorio para entrega de Viviendas

Gestión de actual Administración

1. Se solicitó a las áreas técnicas de la EPMHV información de costos totales con firmas de responsabilidad
2. Se realizó escenarios para análisis y decisión del Directorio.

Costos Totales Ejecución y Aportes del Municipio y del Estado

DESCRIPCION	VALOR
COSTOS DE CONSTRUCCION MANZANAS DE RELOCALIZACIÓN	15.340.057
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	
Bonos MIDUVI	4.584.000
Bonos MDMQ	718.500
Fondos Propios EPMHV	10.037.557
TOTAL DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO	15.340.057

Costos Proyecto Victoria del Sur

Manzanas de la 11 a la 15 - Relocalización

COSTO DE LOS DEPARTAMENTOS DE RELOCALIZACION DE VICTORIA DEL SUR

MANZANA	Nº 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)
	HABITABLES	HABITABLES	LOCALES COMERCIALES							
11 - 12.	144	7.623,54	24,00	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	24,00	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	24,00	836,00	7.614,18	332,80	5.588.620,91	526.960,64	131.752,77	6.247.334,32
		20.334,54		2.508,00	22.842,54	1.080,94			478.325,67	15.340.057,01

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
598,43	671,45	637,16	860,00	210,00	12.956.355,51	2.156.880,00	226.997,40		15.340.232,91
595,42									
820,49									
									15.340.232,91

\$ 33.878 COSTO DPTO DE 53,17 m2

Fuente: Gerencia Técnica y Dirección Financiera EPMHV (Octubre 2020)

Costos Proyecto Victoria del Sur

Manzanas de la 11 a la 15 de Relocalización

Propuesta 2			
MANZANA	COSTO TOTAL INVERSION	COSTOS ELIMINADOS (Terreno, gastos administrativos, servicios, proocionaes y otros)	COSTOS TOTALES 2
11 - 12.	5.062.443,72	586.109,89	4.476.333,83
13	4.030.278,97	443.673,37	3.586.605,60
14 - 15.	6.247.334,32	474.172,37	5.773.161,96
TOTAL	15.340.057,02	1.503.955,63	13.836.101,39

53,17	DPTO PROMEDIO
29.945,34	COSTO DPTO DE 53,17 m2

Fuente: Gerencia Técnica y Dirección Financiera EPMHV (Octubre 2020)

Costos Proyecto Victoria del Sur

Manzanas de la 11 a la 15 de Relocalización

Escenario sin los siguientes costos cargados al proyecto:

1. Gastos Promocionales (USD 24.147)
2. Gastos Administrativos y personal de la Empresa (USD 664.850)
3. Pago de servicios básicos y seguridad (USD 213.781)
4. El costo del terreno que la EPMHV para las manzanas de viviendas de relocalización es USD 478.325,67
5. Otros (técnicos)

Resumen Comparativo de Propuestas

ESCENARIO 1	ESCENARIO 2	ESCENARIO 3
PRECIO = COSTO	PRECIO = USD 29.945	Precio = USD 21.500
Costo de la Vivienda promedio USD 33.877	Valor aproximado a pagar por beneficiario USD 15.945	Valor aproximado a pagar por beneficiario USD 7.500
Valor aproximado a pagar por beneficiario USD 19.977	Cuota en 15 años = 171	Cuota en 10 años = USD 97
	Valor a compensar = USD 1.5 millones	Valor a compensar = USD 5 millones
	Se requiere aprobación de Directorio	Se requiere Ordenanza
	Rápida ejecución	Se requiere aprobación de Directorio
		No se puede entregar viviendas hasta no tener aprobada la Ordenanza

Sesión Extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

En la Sesión de Directorio del 17 de diciembre del 2020 , se expusieron los tres escenarios y se absolvieron las consultas de los miembros de Directorio, es así que sobre esta base resuelven por mayoría de votos con cuatros votos a favor y uno en contra lo siguiente:

RESOLUCIÓN 01-006-2020

“Conforme el escenario dos propuesto por el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda 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.”

Acciones Realizadas

1. Se informó el 22 de diciembre del 2020 el precio de las viviendas de relocalización a la SGSG
2. La SGSG remitió lista de potenciales beneficiarios con expedientes no actualizados
3. Socialización e identificación de beneficiarios para Plan de Relocalización. A las socializaciones han asistido 74 beneficiarios
4. Se ha acompañado a los beneficiarios interesados en el proceso de financiamiento del saldo
5. Se ha gestionado la donación de cocinas de inducción para los beneficiarios

Acciones futuras

1. En junio- julio se entregara las primeras 7 viviendas
2. La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad que a través de las Administraciones Zonales se inicie un proceso para que presente mensualmente, nuevos listados de potenciales beneficiarios que puedan acceder al Plan de Relocalización Emergente en Alto Riesgo No Mitigable, que permita contar con beneficiarios a los que se les pueda asignar el total de las 382 unidades habitacionales destinadas a Relocalización en el Proyecto "Victoria del Sur"

CONCLUSIONES

La Gerencia General de la EPMHV se ha enfocado desde octubre de 2020 en resolver los problemas que han ocasionado por años, la demora en entrega de las viviendas del Plan de Relocalización del Distrito Metropolitano, por lo que a partir de junio de 2021 se empezará con las entregas correspondientes.

Con la entrega de las viviendas, a partir de junio, la Empresa Pública dejará de presupuestar recursos para el mantenimiento de los bienes inmuebles, permitiendo en el futuro convertir este gasto en inversión para nuevos proyectos de hábitat y vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.