

| | | | |
|---|--|---------------------------|---------------|
|  Municipio de Quito | EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | Versión: | 1.0 |
| | | Código del Formato | DP-IG-001 |
| | Informe General | Página: | Página 1 de 8 |

| DATOS GENERALES | |
|--|---|
| Gerencia: N/ A | Dirección: Dirección de Talento Humano y Administrativo / Dirección Financiera |
| Informe Nro. EPMHV-DTHA / DF -2022-001-INF | Fecha: 09 de noviembre de 2022 |
| Título del informe: Informe Administrativo / Financiero de Bienes Inmuebles | |

1. Antecedentes

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 307, publicada en Registro Oficial No. 160 del 29 de marzo del 2010 se crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, encargada de ejecutar las políticas en materia de habitación 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.

Mediante Resolución N°003-2022-01 del 26 de mayo de 2022, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda resuelve, aprobar la reforma al estatuto orgánico funcional por procesos.

El 13 de Julio de 2022 la Ing. Geovanna Guerrero asume el encargo de la Dirección Financiera.

El 20 de julio de 2022 la ingeniera María Dolores Benavides asume la Dirección de Talento Humano y Administrativo.

Mediante memorando EPMHV-GG-2022-0525-M de 18 de Octubre del 2022 el Sr. Gerente General dispuso a la Directora de Talento Humano y Administrativo así como a la Directora Financiera lo siguiente:

“(...) Mediante memorando EPMHV-GG-2022-0482-M, de 23 de septiembre de 2022, la Gerencia General de esta empresa, solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el cambio del avalúo catastral del Proyecto Habitacional Victoria del Sur. Con el fin de dar cumplimiento al acuerdo 67 que contiene el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público como norma supletoria por ausencia de un reglamento interno de la empresa, dispongo a ustedes realizar la carga administrativa (inventarios) y contable de los bienes inmuebles del Proyecto Habitacional Victoria del Sur, de acuerdo al anexo adjunto.”

| | | | |
|---|--|--------------------|---------------|
|  Municipio de Quito | EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | Versión: | 1.0 |
| | | Código del Formato | DP-IG-001 |
| | Informe General | Página: | Página 2 de 8 |

De acuerdo a Informe EPMHV-GT-0002-2022-AB de 29 de agosto de 2022 suscrito por el Gerente Técnico y aprobado por el Sr. Gerente General señala:

“(…) Las ocho manzanas que no están construidas, se encuentran valoradas por debajo del valor actual del AIVA (ÁREA DE INTERVENIÓN VALORATIVA), la propuesta es la revalorización de dichas manzanas, cuyos valores aproximados serían:”

De acuerdo a los demás anexos adjunto al memorando EPMHV-GG-2022-0525-M de 18 de Octubre del 2022 se encuentra los valores de catastro de los departamentos, locales comerciales y parqueaderos suscritos por el Sr. Gerente Técnico.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6017-O, de 7 de noviembre de 2022, suscrito por el Abg. Isaac Samuel Byun Olivo en su calidad de Prosecretario General de la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, convocó a la Sesión Nro. 077-Ordinaria de la Comisión de Vivienda y Hábitat-Eje Territorial-. en el cual en el punto 3 del Orden del Día, solicitó:

“(…) informe por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda, sobre el proceso de levantamiento del inventario de bienes inmuebles y registro contable y registro contable de los mismos, este informe deberá ser elaborado y suscrito con firmas de responsabilidad tanto de la dirección administrativa, dirección jurídica y gerencia general”.

2. Base Normativa:

Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo Y Control De Los Bienes E Inventarios Del Sector Publico.

Art. 46.- Revalorización.- Los titulares de las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente reglamento, dispondrán la conformación de una comisión integrada por el Guardalmacén o su/s delegado/s; el/los delegado/s de la Unidad Financiera, y el/los delegado/s de la Unidad Administrativa de la entidad u organismo, a fin de que verifiquen regularmente que el valor en libros no tenga una diferencia significativa del valor de mercado al final del período.

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 registrados en el Registro de la Propiedad.

Art. 71.- Avalúo.-

Para el caso de venta o enajenación de bienes, cuando no sea posible determinar el valor comercial de estos en forma directa; o, tratándose de bienes inmuebles, se deberá contratar un perito profesional según las características y naturaleza del bien de que se trate. El informe pericial deberá reflejar el valor comercial máximo susceptible de venta del respectivo bien de acuerdo con las condiciones de mercado; avalúo sobre el cual se establecerá el precio base inicial.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  Municipio de Quito | EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | Versión: 1.0 |
| | | Código del Formato DP-IG-001 |
| | Informe General | Página: Página 3 de 8 |

En ningún caso el valor de la venta podrá ser inferior al avalúo del registro o catastro municipal o de entidades análogas; para el caso de inmuebles.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021 señala en su parte pertinente lo siguiente:

Artículo (...7). - Del avalúo de Bienes Inmuebles Urbanos- En los casos en que el avalúo constante en el sistema catastral no refleje la situación real del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Catastro, conjuntamente con las áreas desconcentradas en las Administraciones Zonales, realizarán la actualización de la información catastral, a petición del administrado o de oficio.

3. Desarrollo:

Dirección Administrativa:

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES

- La Dirección de Talento Humano y Administrativo, cuenta con un inventario y registro de bienes inmuebles de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda únicamente del Proyecto Victoria del Sur, el mismo que se encuentra registrado de acuerdo a la información emitida por la Gerencia Técnica.
- Mediante Memorando Nro. EPMHV-GG-2022-0525-M, de 18 de octubre de 2022, se dispuso a la Dirección Administrativa realizar la carga administrativa (inventarios) y contable de los bienes inmuebles del Proyecto Habitacional Victoria del Sur, con Memorando Nro. EPMHV-DTHA-2022-1825, de 8 de noviembre de 2022 se comunicó a la Gerencia General que se procedió a registrar en la matriz de control los bienes valorados enviado por la Gerencia Técnica.
- **Total de bienes inmuebles: 895**
- **Total de bienes inmuebles Victoria del Sur: 704 USD 17.602.000,81**
 - Bienes inmuebles de relocalización Victoria del Sur: 382 departamentos
USD 10.228.061,96
 - Bienes inmuebles de relocalización Victoria del Sur: 83 parqueaderos
USD 196.218,84
 - Bienes inmuebles Victoria del Sur comercialización: 120 departamentos

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
|  Municipio de Quito | EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | Versión: 1.0 |
| | | Código del Formato DP-IG-001 |
| | Informe General | Página: Página 4 de 8 |

USD 5.012.624,41

- Bienes inmuebles Victoria del Sur comercialización: 79 locales comerciales

USD 2.118.417,60

- Bienes inmuebles Victoria del Sur comercialización: 40 parqueaderos

USD 46.678,00

- **Total de bienes inmuebles Bicentenario: 191**

- Bienes inmuebles Bicentenario: 46 casas
- Bienes inmuebles Bicentenario: 88 departamentos
- Bienes inmuebles Bicentenario: 44 parqueaderos
- Bienes inmuebles Bicentenario: 13 locales comerciales

- Actualmente se encuentran registrados en el área administrativa un total de 704 bienes inmuebles que corresponde al Conjunto Habitacional Victoria del Sur, es decir el 78.75% del total de los bienes.



- La información emitida por la Gerencia Técnica y a la escritura de Compraventa otorgada por la Empresa Pública Metropolitana de Agua potable y Saneamiento (EPMAPS) a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), cuya cuantía es de 1.717.037,91, se detalla cada uno de los terrenos donde se construyó el Proyecto Habitacional Victoria del Sur.



| COSTO DE TERRENOS VICTORIA DEL SUR | | | | |
|------------------------------------|-------------|---------|------------------|---------------------|
| DENOMINACION | PROPIETARIO | PREDIO | AREA (m2) | AVALUO |
| MZ1 | EPMAPS | 3561767 | 3.248,80 | \$97.464,00 |
| MZ2 | EPMAPS | 3562121 | 2.895,90 | \$86.877,00 |
| MZ3 | EPMAPS | 3562565 | 5.959,73 | \$126.644,26 |
| MZ4 | EPMAPS | 3562123 | 4.741,58 | \$121.751,92 |
| MZ5 | EPMAPS | 3561792 | 4.741,58 | \$121.775,63 |
| MZ6 | EPMAPS | 3561719 | 3.819,93 | \$109.393,25 |
| MZ7 | EPMAPS | 3561714 | 8.269,25 | \$181.282,63 |
| MZ8 | EPMAPS | 3561711 | 4.743,08 | \$121.802,29 |
| MZ9 | EPMAPS | 3562125 | 4.741,58 | \$121.751,92 |
| MZ10 | EPMAPS | 3562564 | 7.166,08 | \$157.617,93 |
| MZ11 | EPMAPS | 3562127 | 2.155,79 | \$64.673,70 |
| MZ12 | EPMAPS | 3561797 | 5.209,50 | \$124.689,38 |
| MZ13 | EPMAPS | 3561680 | 5.209,50 | \$124.663,34 |
| MZ14 | EPMAPS | 3561670 | 2.237,58 | \$60.543,32 |
| MZ15 | EPMAPS | 3561560 | 4.468,55 | \$96.107,34 |
| TOTAL | | | 69.608,43 | 1.717.037,91 |

- De la información remitida por la Gerencia Técnica se informa que se debe revalorizar ocho manzanas que se encuentran debajo del valor del AIVA (ÁREA DE INTERVENCIÓN VALORATIVA), cuya propuesta es la siguiente:

| COSTO DE TERRENOS VICTORIA DEL SUR | | | | | USD/M2 | |
|------------------------------------|-------------|---------|-----------|---------------|----------------------|---------------|
| DENOMINACION | PROPIETARIO | PREDIO | AREA (m2) | AVALUO | REAVVALUO | RENTABILIDAD |
| MZ1 | EPMAPS | 3561767 | 3248,8 | \$ 97.464,00 | \$162.440,00 | \$ 64.976,00 |
| MZ2 | EPMAPS | 3562121 | 2895,9 | \$ 86.877,00 | \$144.795,00 | \$ 57.918,00 |
| MZ3 | EPMAPS | 3562565 | 5959,73 | \$ 126.644,26 | \$297.986,50 | \$ 171.342,24 |
| MZ4 | EPMAPS | 3562123 | 4741,58 | \$ 121.751,92 | \$237.079,00 | \$ 115.327,08 |
| MZ5 | EPMAPS | 3561792 | 4741,58 | \$ 121.775,63 | \$237.079,00 | \$ 115.303,37 |
| MZ6 | EPMAPS | 3561719 | 3819,93 | \$ 109.393,25 | \$190.996,50 | \$ 81.603,25 |
| MZ8 | EPMAPS | 3561711 | 4743,08 | \$ 121.802,29 | \$237.154,00 | \$ 115.351,71 |
| MZ9 | EPMAPS | 3562125 | 4741,58 | \$ 121.751,92 | \$237.079,00 | \$ 115.327,08 |
| | | | | | \$ 837.148,73 | |

- De la información remitida a la Dirección de Talento Humano y Administrativo se procedió con dicha revalorización en las manzanas detalladas por la Gerencia Técnica por lo cual el valor del Terreno sería de USD 2.554.186,64.

Dirección Financiera:

De acuerdo a los antecedentes expuestos se señala que de acuerdo al Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre del 2022 se tiene como Activo Fijo el valor de USD 1.995.131,38 como se muestra a continuación:

| CUENTA CONTABLE | DESCRIPCION | SEPTIEMBRE 2022 |
|-----------------|-------------|-----------------|
| FIJO | | 1.995.131,38 |



| | | |
|---------------------------------|---|---------------------|
| BIENES DE ADMINISTRACION | | 2.367.574,04 |
| 1410103 | MOBILIARIOS | 112.297,33 |
| 1410104 | MAQUINARIAS Y EQUIPOS | 21.042,85 |
| 1410105 | VEHICULOS | 128.029,47 |
| 1410106 | HERRAMIENTAS | 862,16 |
| 1410107 | EQUIPOSSISTEMAS Y PAQUETES INFORMATICOS | 378.958,72 |
| 1410108 | BIENES ARTISTICOS Y CULTURALES | 783,20 |
| 1410109 | LIBROS Y COLECCIONES | 8.562,40 |
| 1410301 | TERRENOS | 1.717.037,91 |
| DEPRECIACION ACUMULADA | | -372.442,66 |
| 14199 | (-) DEPRECIACION ACUMULADA | -372.442,66 |

Dentro de los cuales se encuentra el valor de bienes inmuebles registrado en la cuenta contable 1410301 Terrenos por el valor de USD 1.717.037,91 que corresponde al Terreno de Victoria del Sur, ingresado según escritura pública N° 20181701069P02726 de 30 de Julio de 2018 en el cual en su cláusula octava señala:

“(...) El precio convenido por los comparecientes, es de UN MILLÓN SETECIENTOS DIECISIETE MIL TREINTA Y SIETE, 91/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (U.S.D. 1.717.037,91) (...)”

Es necesario indicar que el valor de terreno de Victoria del Sur destinado para la comercialización de bienes del Proyecto habitacional Victorial del sur debe ser reclasificado devienes de planta propiedad y equipo de administración al grupo contable 135 Inversiones en Comercialización y Distribución.

Con relación a si los conjuntos habitacionales no constan en los inventarios de bienes inmuebles, se informa que de acuerdo al Estado de Situación Financiera se señala que los proyectos habitacionales se encuentran registrados en la cuenta contable 151 Inversiones en Obras en Proceso que se refiere a al registro y acumulación de costos por la construcción de bienes.

Para considerar estos costos de los proyectos habitacionales como Inversiones en Comercialización y Distribución grupo 135 en los registros contables, se debería recibir de las áreas competentes toda la documentación soporte y habilitante que permitan la activación de los proyectos con el objeto de registrar la venta de los mismos.

Al tratarse de bienes de comercialización no podrían ser objeto de transferencia si no únicamente de venta ya que no forman parte de Bienes de Planta propiedad y equipo de la institución, sino de giro del negocio.

| | | | |
|---|--|---------------------------|---------------|
|  Municipio de Quito | EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA | Versión: | 1.0 |
| | | Código del Formato | DP-IG-001 |
| | Informe General | Página: | Página 7 de 8 |

En relación a la construcción de equipamiento público se señala que una vez concluida la obra y que se cuente con el acta entrega recepción definitiva y con la documentación habilitante se procederá a registrar contablemente a la cuenta 143 Bienes de Infraestructura que comprende las cuentas que registran los bienes destinados al uso público o a la prestación de servicios públicos, esto con la finalidad de realizar el trámite correspondiente a la entidad responsable de su administración.

De acuerdo a los documentos que entregue la Directora de Talento Humano y Administrativo se registrará la revalorización de las manzanas no construidas del terreno Victoria del Sur.

4. Conclusiones:

Dirección Administrativa:

- Se mantiene actualizada la información del Conjunto Habitacional Victoria del Sur, y nos encontramos levantando la información con todos los documentos habilitantes del Conjunto Habitacional Ciudad Bicentenario para proceder con dicho registro.

Dirección Financiera:

- Se encuentra registrado el terreno Victoria del Sur
- Los proyectos habitacionales se encuentran registrados en la cuenta de costos.

5. Recomendaciones

Dirección Administrativa:

- Es necesario la adquisición de un sistema de registro que servirá para mantener la información actualizada y como insumo para la toma de decisiones, ya que los sistemas que actualmente tiene la empresa son obsoletos y en el caso de administrativo el sistema de registro se lo alimento hasta el año 2017.

Dirección Financiera:

- Es necesario continuar con la gestión pertinente para el ingreso y reclasificación de los inmuebles de los proyectos habitacionales para ello es necesario contar con la documentación habilitante.

Elaborado por:

Nombre: Ma. Dolores Benavides
Cargo: Directora de Talento Humano y Administrativo
Dirección de Talento Humano y Administrativo

Elaborado por:

Nombre: Geovanna Guerrero
Cargo: Directora Financiera (e)
Dirección Financiera



**Municipio
de Quito**

**EMPRESA PÚBLICA
METROPOLITANA DE HÁBITAT Y
VIVIENDA**

Informe General

Versión:

1.0

Código del Formato

DP-IG-001

Página:

Página **8** de **8**

Revisado por:

Aprobado por:

Nombre: Jaime Morán Paredes

Cargo: Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio

Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio

Nombre: Andrés Batallas

Cargo: Gerente General (s)

Gerencia General