



INFORME GENERAL

DATOS GENERALES

Gerencia Técnica

Código del informe: EPMHV-GT-DN-106-2023

Fecha: 7 de agosto de 2023

Título del informe: INFORME- ESTRATEGIA DE ENTREGA DE VIVIENDAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR Manzanas 11, 12, 13, 14 Y 15

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 8 de agosto de 2012, se suscribió el **Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional Nro. 0202**, entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, cuyo objeto es *“Transferencia de Fondos por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un valor de USD. 8’184.400 (Ocho Millones Ciento Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos con 00/100 dólares) para que ejecute y desarrolle los proyectos denominados “Reasentamiento” para los siguientes proyectos habitacionales:*

Transferencia por USD. 5’424.000 dólares			
PROYECTO	Nº FAMILIAS	VALOR DE BONO	VALOR TOTAL
Ciudad Bicentenario	70	12.000	840.000
Victoria del Sur	382	12.000	4.584.000
Transferencia por USD. 2’760.400 dólares			
Pueblo Blanco	77	9.200	708.400
Bellavista de Carretas	171	12.000	2.052.000
TOTAL DE 700 FAMILIAS			
TRANSFERENCIA TOTAL POR USD. 8’184.400 DOLARES			

El Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional Nro. 0202, fue destinado para un total de 700 familias en los proyectos habitacionales “Ciudad Bicentenario” (70 familias), Victoria del Sur (382 familias), Pueblo Blanco (77 familias) y Bellavista de Carretas (171 familias).

1.1. Bonos y beneficios económicos entregados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito asignados a beneficiarios calificados al Plan de Relocalización en Alto Riesgo No Mitigable

Se suscribieron Convenios de Cooperación Interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con el siguiente detalle:



INFORME GENERAL

1.2. Bonos de vulnerabilidad

Fecha	Proyecto	Nro. Bonos	Valor de Bono	Valor Total	Valor transferido	Excedente
18/08/2009	Pueblo Blanco	77	1200	92400	250000	1000
	La Mena	108	1450	156600		
04/07/2011	La Mena	68	1450	98600	100000	1400
10/11/2011	La Mena	221	1450	320450	320450	-
10/11/2011	Bellavista de Carretas	134	1450	194300	236350	42050
10/11/2011	Ciudad Bicentenario	49	1450	71050	71050	-
27/03/2012	Victoria del Sur	137	1450	198650	200000	1350
07/03/2012	Victoria del Sur	175	2000	350000	350000	-
01/12/2014	La Mena	9	2150	19350	19350	-
01/12/2014	Ciudad Bicentenario	55	2150	118250	118250	-
01/12/2014	Victoria del Sur	72	2150	154800	154800	-
	TOTALES	1.105	18350	1774450		45.800 **

** Devolución realizada al MDMQ mediante transferencia Nro. 1402021 del 6 de febrero de 2014

1.3. Bonos de vulnerabilidad especial

Fecha	Convenio	Proyecto	Nro. Bonos	Valor de Bono	Valor Total	Valor transferido	Excedente
29/11/2012	OF. GD-EPMHV-2326/012	La Mena	10	2000	20000	20000	
	GSD-EPMHV-2013-01-020	La Mena	1	2000	2000	2000	
24/04/2013	Oficio 127-DMGR-2013	La Mena	2	2000	4000	4000	
24/04/2013	Oficio 124-DMGR-2013	La Mena	1	2000	2000	2000	
16/12/2014	SGSGS-2014-003	Ciudad Bicentenario	7	2150	15050	15050	
05/01/2018	SGSG-2017-009	Bellavista de Carretas	1	2404	2404	43272	
		Ciudad Bicentenario	6	2404	14424		
		La Mena	1	2404	2404		
		Victoria del Sur	10	2404	24040		
22/11/2022	Of. 488-DMGR-2012	Pueblo Blanco	1	2000	2000	2000	
09/12/2022	MDMQ-SGSG-2022-003	Victoria del Sur	5	2825	14123	16948	0,1
		La Mena	1	2825	2825		
		TOTALES	46	27415	105270		

2. BASE NORMATIVA

2.1. Decreto Ejecutivo y Acuerdo Ministerial que regula la entrega de bonos

Conforme el Acuerdo Ministerial Nro. 0131 del 26 de octubre del 2012, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide el reglamento para el otorgamiento de bonos de emergencia en sus categorías de reasentamiento, reposición y mejoramiento, al amparo del Decreto Ejecutivo Nro. 821 del 14 de junio del 2011.

<p style="text-align: center;">   </p>		
<p>Versión: 2.0</p>	<p>Código del Formato: DP-IG-001</p>	<p>Página: Página 3 de 17</p>
<p>INFORME GENERAL</p>		

2.2 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

La calificación con las condiciones que deben cumplir las familias beneficiarias al Plan de Relocalización se encuentra determinado en la normativa vigente conforme el *Título IV EL PROCESO DE VALORIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE*.

2.3 Convenio Especifico de Cooperación Interinstitucional Nro. 0202

Entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, cuyo objeto es *“Transferencia de Fondos por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un valor de USD. 8´184.400 (Ocho Millones Ciento Ochenta y Cuatro Mil Cuatrocientos con 00/100 dólares) para que ejecute y desarrolle los proyectos denominados “Reasentamiento”*

3 OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA DE ENTREGA

3.1 Objetivo General

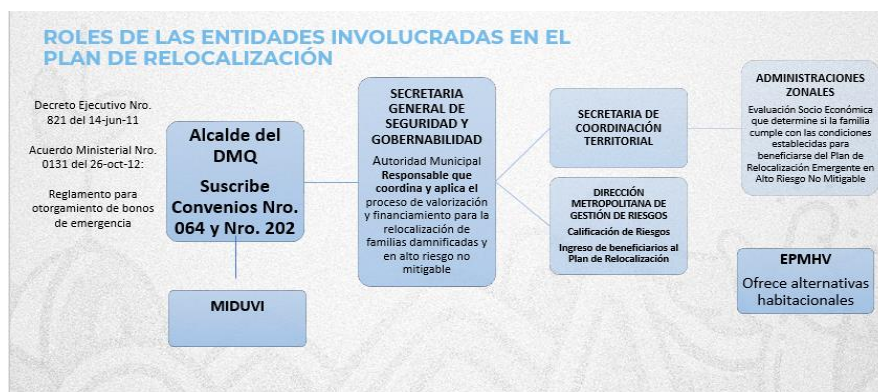
Ofrecer alternativas para la entrega de las viviendas que sean legalmente viables, técnicamente seguras y económicamente sostenibles para las familias beneficiarias del Plan de Relocalización asignadas al Proyecto Habitacional Victoria del Sur, de las manzanas de la 11 a la 15.

3.2 Objetivos Específicos

- Trabajo coordinado entre las instituciones que intervienen en el Plan Metropolitano de Relocalización.
- Establecer políticas comerciales y un orden en el proceso de entrega.
- Organizar la demanda para entregar Manzanas completas y mejorar la convivencia en el largo plazo.
- Avanzar en el proceso para lograr el cierre y liquidación de los convenios Nro. 064 y 202.
- Establecer alternativas para el financiamiento de los saldos de las viviendas asignadas dentro del Plan de Relocalización Emergente en Alto Riesgo No Mitigable en el DMQ.

4. DESARROLLO

4.1 Roles de las Entidades dentro del Plan de Relocalización en el Distrito Metropolitano de Quito





INFORME GENERAL

Los Acuerdos se firmaron bajo la normativa vigente a la fecha en que fueron suscritos, como son:

- Decreto Ejecutivo Nro. 821 del 14 de junio de 2011
- Acuerdo Ministerial Nro. 0131 del 26 de octubre de 2012.

Normativa en la cual se estipulan los siguientes requisitos que permitan la calificación del beneficiario para el bono de reasentamiento por el valor de USD 12.000 dólares:


1) En caso de ser ciudadanos ecuatorianos:

- a) Ser ciudadano ecuatoriano mayor de edad; o menor adulto con un curador o tutor que lo represente.
- b) Certificación de MIDUVI en base a la ficha de evaluación técnica-social para reasentamientos, tomando como referencia el listado de damnificados entregado por el COE/CGR O SNGR.
- c) Ser propietario de una vivienda y terreno que se encuentre en zona declarada de riesgo.
- d) En caso que la propiedad pertenezca a una comuna, se requerirá copia de la escritura pública debidamente inscrita, la cual deberá estar certificada por la autoridad competente; certificación del cabildo en la que se establezca que el uso exclusivo de la porción de terreno le corresponde al damnificado, y declaración juramentada otorgada ante Notario Público o un Juez de lo Civil de la localidad, que indique que reside en el lugar por un periodo mínimo de dos años; que es miembro de la comunicada y que su vivienda ha sido afectada o se encuentre en zona de riesgo, conforme conste del certificado extendido por el COE/SNGR;
- e) No ser propietario de otro inmueble a más del indicado en el literal c); para lo cual se deberá presentar una declaración juramentada ante Notario Público en la que el beneficiario declara que no posee bien inmueble a nivel nacional, a más del bien inmueble que se encuentra en la zona declarada de riesgo;

2) En caso de personas extranjeras:

- a) Ser ciudadano extranjero mayor de edad; o menor adulto con un curador o tutor que lo represente.
- b) Certificación de COE/CGR O SNGR, en el que indique que han sido declarados como damnificados de las emergencias.
- c) No ser propietario de inmueble a nivel nacional.
- d) No ser propietario de otro inmueble a más del indicado en el literal c); para lo cual se deberá presentar una declaración juramentada ante Notario Público en la que el beneficiario declara que no posee bien inmueble a nivel nacional, a más del bien inmueble que se encuentra en la zona declarada de riesgo.
- e) Que se encuentren en calidad de asilados o refugiados, para lo cual deberán presentar el respectivo documento de estatuto de refugiado otorgado por el Ministerio de Relaciones Exteriores, así como también deberán tener la resolución en la cual se califique la calidad de refugiado y la visa 12-TV
- f) Haber radicado en forma permanente y regular en el sitio del desastre, por lo menos 2 años antes de ocurrido el evento.
- g) Informe de evaluación socio económico, emitido por el MIDUVI, en el caso de los postulantes que han sufrido algún tipo de accidente o calamidad que evidencien situaciones críticas de pobreza o afectación en la integración y unión familiar.

Se ha identificado que dentro de la documentación de los requisitos que permitan la "calificación al beneficiario para el bono de reasentamiento por el valor de USD 12.000 dólares, no existe evidencia de la **certificación del MIDUVI Certificación de MIDUVI en base a la ficha de evaluación técnica-social para reasentamientos, tomando como referencia el listado de damnificados entregado por el COE/CGR O SNGR**; por lo que, es necesario que este particular sea revisado por parte de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad en coordinación con el Ente Rector.

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Quito Alcaldía Metropolitana</p> </div> </div>		
Versión: 2.0	Código del Formato: DP-IG-001	Página: Página 5 de 17
INFORME GENERAL		

4.2 Condiciones Comerciales Victoria del Sur Manzanas 11, 12, 13, 14, 15 destinadas a Relocalización

Conforme el numeral 15, del artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, mismo que se cita “Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas”.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en lo que respecta a condiciones comerciales, para viviendas de relocalización, se regirá de acuerdo a las siguientes condiciones:

- El precio de las viviendas de relocalización, se determinará y actualizarán de manera anual, según el avalúo catastral del año en curso.
- El precio de las viviendas en ningún caso será inferior al valor del avalúo catastral y al costo unitario del bien inmueble por metro cuadrado.
- Las opciones para el pago de las viviendas de relocalización se regirán de acuerdo a lo establecido en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en el título IV referente “EL PROCESO DE VALORIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE”.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda únicamente brindará financiamiento de manera directa a los beneficiarios calificados al Plan de Relocalización a través del Instrumento Normativo que la faculte, y según estado situacional de la Empresa y lo establecido en la normal nacional y local vigente.
- Cuando exista un desistimiento escrito y debidamente firmado por el beneficiario, y remitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad- Autoridad Municipal Responsable de la aplicación del proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas en alto riesgo no mitigable, o quien ejerza sus funciones, esta instancia remitirá a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el acta de no incorporación al Plan de Relocalización, con lo cual la Empresa Pública revisará los expedientes y sistemas de información respectivos para determinar si existiese valores a restituir a favor del beneficiario que desiste. En caso de existir valores a favor del beneficiario los mismos se restituirán a la cuenta que instruya el beneficiario.

En casos excepcionales, cuando un propietario solicite el cambio de vivienda que cuenta con escritura de compraventa, el pedido deberá ser entregado a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad- Autoridad Municipal Responsable de la aplicación del proceso de valorización y financiamiento para la relocalización de familias damnificadas en alto riesgo no mitigable, o quien ejerza sus funciones, instancia que autorizará el cambio de unidad habitacional e informará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para que tramite el pedido de **no oposición** para realizar la **resciliación** de la escritura de compraventa al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda para continuar con el trámite correspondiente. Los gastos legales y notariales que demanden dicho trámite estarán a cargo del propietario solicitante.

4.2.1. Descripción de las manzanas destinadas al Plan de Relocalización en el proyecto Habitacional “Victoria Del Sur”



Ubicado en el sector de mayor polo de desarrollo económico y residencial en el sur de Quito, con accesos a parques, canchas deportivas, supermercados, restaurantes, centros de salud, farmacias, unidades educativas, todo esto en un entorno natural y tranquilo a pocos minutos del Proyecto Habitacional Victoria del Sur.

Las 5 manzanas destinadas al Plan de Relocalización, para un total de 382 departamentos, con el siguiente detalle:

MANZANAS	NÚMERO DE DEPARTAMENTOS
15	82
14	44
13	112
12	112
11	32

La propuesta de la entrega ordenada una vez concluido el proceso legal, está definida en función de las manzanas que han sido intervenidas con el mantenimiento y por lo cual se encuentren en óptimas condiciones. Razón por la que, la Manzana 15 se encuentra lista para entrega, luego la intervención se realizará en manzana 14 y posteriormente la manzana 13 y sucesivamente hasta completar las 382 viviendas asignadas al Plan de Relocalización en el Proyecto "Victoria del Sur".

La estrategia en la entrega de departamentos se debe basar en que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad analice, previo a la definición de la unidad habitacional la conformación del núcleo familiar para asignar una vivienda adecuada a la condición social y económica de la familia y a las condiciones del presente instrumento.

4.2.2 Características de los departamentos:

- Departamentos de un dormitorio desde 43,68m² en una planta.
- Departamentos de dos dormitorios desde 51,83m² en una planta
- Departamentos de dos dormitorios desde 53,17m² en una planta
- Departamentos de dos dormitorios desde 59,59m² en una planta
- Viviendas sismo resistentes.



INFORME GENERAL

- Área de lavandería incluida.
- Áreas infantiles (manzana 11)
- Áreas verdes
- Casa comunal (manzana 12, 13 y 15)

La estrategia en la entrega de departamentos se debe basar en que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad analice previo a la definición de la unidad habitacional, las condiciones del presente instrumento y de la conformación del núcleo familiar para asignar una vivienda adecuada a la condición social y económica de la familia.

4.3 Precios Aprobados (vigentes):

Con Memorando Nro. EPMHV-DN-2022-0318-M de fecha 07 de septiembre de 2022. se aprobó el precio de USD. 508,60 por metro cuadrado, obteniendo los siguientes precios por metraje de los departamentos:

Tipo	Cantidad de departamentos	Precio por metro cuadrado	Metraje	Precio de Venta
Departamento	6	508,6	43,68	22.215,65
Departamento	48	508,6	51,83	26.360,74
Departamento	322	508,6	53,17	27.042,26
Departamento	6	508,6	59,59	30.307,47
TOTAL	382			

Conforme el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el "Art. 4181.- 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 ". Por lo que, durante los últimos años se han generado los documentos que sustentan el valor establecido en cada año:

Año	Documento de sustento del valor de la vivienda	Valor Promedio por Vivienda	Costo USD por metro cuadrado	Metros cuadrados de la tipología base
2012	GG-EPMHV-1918/012	20.000,00	363,64	55
2013	GD-EPMHV-1761/013	17.600 – 20.000	419,05; 384,62; 333,33	42; 52; 60
2014	CT-EPMHV-1094/014	21.494,61	413,36	52
2015	GT-EPMHV-2047-2015	24.040,00	601	40
2016	GT-7150 016	24.206,00	605,15	40
2017-2018	EPMHV-GT-DEPyE-2018-0930	29.830,22	608,78	49
2020	EPMHV-GG-2020-0328	41.261,46	759,46	54,33
2021	EPMHV-GN-2021-0131-M	40.608,00	766,19	53
2022	EPMHV-DN-2022-0009-M	28.246,56	531,25	53,17



INFORME GENERAL

Con resolución Nro. **EPMHV-GG-2022-0090-R** de 22 de diciembre del 2022, se resolvió:

“Aprobar como avalúo de las viviendas de relocalización de los proyectos de vivienda de interés social o destinados a la relocalización: “Victoria del Sur, Ciudad Bicentenario, La Mena, Bellavista de Carretas y La Mena” cuyo promotor es la EPMHV, aquellos que consten en los actos conducentes de cada uno de los expedientes conforme la disposición transitoria quinta de la Ordenanza Metropolitana 027-21”,

Conforme consta en Memorando GADDMQ-EPMHV-GOU-2022-0105-M, se estableció el acto conducente en la fecha en que se calificaron los beneficiarios al Plan de Relocalización Emergente en Alto Riesgo No Mitigable, cuya verificación fue realizada entre la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la EPMHV.

La Dirección de Negocios ha realizado una validación del precio aplicado en cada año, el cual se calculó con base al metraje real de los departamentos construidos, conforme el siguiente cuadro:

Tipo	Cantidad de departamentos	Precio por metro cuadrado	Metraje	Calificación al Plan de Relocalización	Cantidad de departamentos	Precio unitario con acto conducente	Precio total (cantidad de departamentos * precio unitario)
Departamento	6	384,62	43,68	2014	1	16.800,20	16.800,20
		384,62			1	16.800,20	16.800,20
		508,6		Por Asignar	4	22.215,65	88.862,59
Departamento	48	384,62	51,83	2011	1	19.934,85	19.934,85
		384,62		2012	1	19.934,85	19.934,85
		384,62		2013	10	19.934,85	199.348,55
		413,36		2014	6	21.424,45	128.546,69
		605,15		2016	2	31.364,92	62.729,85
		508,6		Por Asignar	28	26.360,74	738.100,66
Departamento	322	384,62	53,17	2011	2	20.450,25	40.900,49
		384,62		2012	1	20.450,25	20.450,25
		384,62		2013	70	20.450,25	1.431.517,18
		413,36		2014	39	21.978,35	857.155,70
		601		2015	21	31.955,17	671.058,57
		605,15		2016	9	32.175,83	289.582,43
		608,78		2017	2	32.368,83	64.737,67
		759,46		2020	6	40.380,49	242.282,93
		766,19		2022	1	40.738,32	40.738,32
		508,6		Por Asignar	171	27.042,26	4.624.226,80
Departamento	6	384,62	59,59	2013	1	22.919,51	22.919,51
		413,36		2014	1	24.632,12	24.632,12
		413,36		2015	1	24.632,12	24.632,12
		508,6		Por Asignar	3	30.307,47	90.922,42
TOTALES	382				382		9.736.814,96



INFORME GENERAL

4.4. Análisis a las consecuencias financieras de respetar los actos conducentes de años pasados en las condiciones actuales

Es importante mencionar que de acuerdo a la información que consta en el Informe Nro. EPMJHV-GT2022-AB de fecha 29 de agosto de 2022 en su Anexo 3, se detalla el Análisis de Costos de las manzanas de relocalización de la 11 a la 15, el costo total asciende a la suma de USD 10.109.456,21, este valor incluye los rubros que se pagaron por concepto de mantenimiento que se realizó en el año 2022 por el valor de USD 141.435,66. Para el cálculo del déficit que generaría el aplicar la Ordenanza metropolitana 027 por concepto de actos conducentes se resta el valor del mantenimiento de USD 141.435,66, dando un total de costo de construcción de las manzanas de relocalización de USD 9.736.814,96

A continuación, se detalla el déficit que existiría al aplicar la ordenanza Metropolitana 027:

Ubicación de 382 departamentos destinados a relocalización	Costo total de construcción de manzanas de relocalización
Manzana 11	831.853,80
Manzana 12	2.960.312,48
Manzana 13	2.736.464,93
Manzana 14	1.237.333,70
Manzana 15	2.343.491,31
Costo total (incluye mantenimiento)	10.109.456,21
Mantenimiento manzanas 14 y 15 (descontado los 2 departamentos de M11)	- 141.435,66
Costo total de construcción	9.968.020,55
Precio de venta aplicando la fecha de los actos conducentes	9.736.814,96
DÉFICIT	231.205,59

Para poder cubrir el déficit establecido se está analizando la posibilidad de incrementar del precio de venta de los parqueaderos y locales comerciales disponibles las manzanas de relocalización de la 11 a la 15. (77 locales comerciales y 109 parqueaderos, destinados a comercialización).

La estrategia en lo referente a precios se basará en respetar siempre el acto conducente y con ello el precio definido en la fecha en que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad califica e incorpora al beneficiario dentro Plan de Relocalización.

Por lo expuesto estas condiciones comerciales, mostradas y analizadas en el punto 4.1.3 Precios Aprobados (vigentes), se basan en los siguientes principios:

4.5 Proceso de asignación

- La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, remitirá a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la asignación con el beneficiario y el expediente correspondiente.
- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda suscribirá el contrato de reserva, con la fecha en que fue consignado el valor determinado como reserva.



INFORME GENERAL

- c) El contrato de reserva debidamente suscrito por el cliente/beneficiario y el/la directora/a de Negocios con la documentación completa de los requisitos será entregada a la Especialista de Comercialización para el registro en la base de datos de la Dirección de Negocios.
- d) El funcionario asignado para el seguimiento de beneficiarios asignados al Plan de Relocalización se encargará del seguimiento para que se efectúe el pago hasta completar la cancelación total del bien inmueble.

4.6 Proceso de escrituración

Para el caso de los clientes/beneficiarios que hayan cancelado el valor total del inmueble y han decidido iniciar el proceso de escrituración con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ésta elaborará y entregará la minuta sin costo a los clientes/beneficiarios, recalando que los pagos por importes en Municipio, GAD Provincial (Impuestos por Transferencia de Dominio) Notarías, Registro de la Propiedad, Municipio etc., es de exclusiva responsabilidad de los compradores.

- Para la elaboración de la minuta, el beneficiario entregará el Certificado de Gravámenes y el certificado de bienes, emitidos por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, cuyos formatos, serán llenados con la asesoría del personal profesional en la materia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los valores de impuestos por Transferencia de Dominio, arancel notarial y registral serán asumidos por el beneficiario.
- La escrituración y transferencia de dominio serán asumidos por el beneficiario, así como los valores por promesa de compraventa, resciliaciones, aclaratorias o modificatorias.

4.6.1 Asesoramiento por profesional externo

- El beneficiario notificará de manera escrita al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, su deseo de realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio con abogado externo.
- En este caso, se entrega el modelo de minuta a utilizar y los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.
- Durante todo el proceso, la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio realizará el seguimiento y revisión respectivos.

4.6.2 Asesoramiento por la institución financiera y la EPMHV

En el caso de que un beneficiario acceda a un crédito con una institución financiera para cubrir el saldo de la vivienda asignada, la EPMHV asesorará en el proceso correspondiente:

- La Dirección de Negocios preparará e ingresará el correspondiente expediente a la institución financiera y realizará el seguimiento y acompañamiento correspondiente
- Los beneficiarios, cuando haya gestionado la adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario en cualquiera de las instituciones financieras legamente constituidas, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, entregará los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.
- Una vez concluido el proceso de escrituración y constitución de hipoteca, que llevará a cabo la misma institución financiera, la revisión de las escrituras previo a la firma de la Gerencia General o su delegado en Empresa, se coordinará con los abogados de la institución, su procedencia según el cumplimiento de los requisitos y procedimientos determinados para el efecto.



INFORME GENERAL

- En el caso de los beneficiarios que hayan realizado crédito hipotecario, el comprador entregará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio, o quien haga sus veces, dentro de un plazo máximo de 90 días una copia notariada de la escritura pública de compra venta del bien inmueble, una vez que la institución financiera haya efectuado el desembolso de crédito a favor de la Empresa Pública.
- En casos excepcionales, en los que la institución financiera negare el desembolso del monto para adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario, por omisiones u observaciones en los documentos habilitantes de escritura pública, el beneficiarios realizará la gestión de correcciones y absolución de observaciones con las respectivas entidades que correspondan, y pueda proseguir el proceso de compra venta, hasta la consecución de los desembolsos a través de crédito hipotecario por medio de la institución financiera.
- Durante todo el proceso de escrituración, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través del personal profesional asesorará en las etapas legales y administrativas, para que los beneficiarios de las viviendas puedan dar gestión a su trámite hasta contar con la escritura pública debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

Los beneficiarios, en cualquiera de las modalidades de financiamiento para la adquisición del bien, y gestión de trámite de escrituración y transferencia de dominio (según literales a), b) y c), deberán entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio o quien haga sus veces, una copia certificada de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.7 Proceso de entrega

- La cancelación del valor total de la vivienda, está compuesta por los pagos que realizará el comprador/beneficiarios (sea de forma directa, parte de pago con subsidios para la vivienda otorgados por el Estado, o a través de crédito hipotecario) a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, misma que deberá ser certificada por la Dirección Financiera de la EPMHV.
- En el caso de los beneficiarios que hayan realizado crédito hipotecario, entregarán una copia certificada de la escritura pública de compraventa del inmueble, una vez que haya concluido con el proceso crediticio con la institución financiera.
- La institución financiera deberá acreditar en las cuentas bancarias de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el monto que completa el valor de la vivienda, mismo que será conciliado entre la Dirección de Negocios o quien haga sus veces y de la Dirección Financiera o quien haga sus veces.

4.8 Seguimiento posterior del Plan de Relocalización

La Dirección de Gestión Social una vez que la Dirección de Negocios haya entregado la vivienda deberá realizar un seguimiento continuo con los beneficiarios que forman parte del Plan de Relocalización para asegurar su satisfacción, resolver cualquier inconveniente que se presente en la convivencia diaria y gestión de la propiedad condominial.

4.8.1 Estado actual de la Asignación de 176 beneficiarios al Proyecto “Victoria del Sur”

- El 26 de julio de 2023, con Oficio Nro. EPMHV-GG-2023-0353-O, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitó a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad: “(...) Con la finalidad



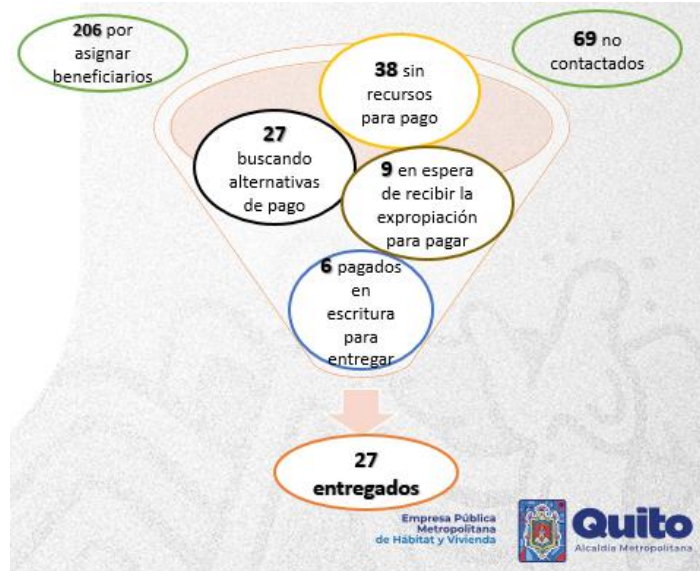
INFORME GENERAL

de mantener una entrega ordenada de viviendas a familias que forman parte del Plan Metropolitano de Relocalización en el proyecto habitacional "Victoria del Sur", y a fin de que reciban su vivienda en buenas condiciones y de manera inmediata, solicito que se realice la reasignación de viviendas de la manzana 15 a los beneficiarios que han cancelado los valores complementarios de la vivienda adjudicada en el Proyecto Habitacional "Victoria del Sur". Esta reasignación facilitará la entrega inmediata a los beneficiarios que han realizado el pago complementario de la unidad asignada. (...)

- El 28 de julio de 2023, con documento Nro. EPMHV-GG-2023-0466-M, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitó a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad "(...) Conforme los acuerdos alcanzados en la mesa de trabajo realizada entre nuestras instituciones el día 21 de julio del 2023, se procede a remitir el listado del estado actual de beneficiarios asignados que fueron calificados por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad al Plan de Relocalización Emergente en Alto Riesgo para el Proyecto Habitacional "Victoria del Sur", conforme lo señalado en el Oficio Nro.GADDMQ-SGSG-2022-2812-OF. (...)"
- El 28 de julio de 2023, con documento Nro. EPMHV-GG-2023-0467-M, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicitó a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, "(...) Conforme la mesa de trabajo realizada entre nuestras instituciones el día 21 de julio del 2023, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda procede a remitir las características de los departamentos ubicados en la manzana 15 del proyecto habitacional Victoria del Sur, para la reasignación de beneficiarios que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remita a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. (...)"

Conforme los compromisos establecidos en la mesa de trabajo del día 21 de julio de 2023, con fecha 28 de julio de 2023 mediante documento Nro. EPMHV-GG-2023-0466-M la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, remitió a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, el estado de los 176 beneficiarios.

Durante el mes de julio se ha realizado las gestiones necesarias para contactar a los beneficiarios asignados; por lo que, se ha obtenido a la presentación de este informe 27 beneficiarios han concluido el proceso y ya han sido entregadas sus viviendas; de los 149 beneficiarios restantes se ha conseguido que 6 beneficiarios cumplan con los compromisos asumidos al ingresar al Plan de Relocalización es decir el pago de los saldos por la vivienda asignada, 9 beneficiarios han manifestado que esperan el pago de los valores por expropiación que deben ser cancelados por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad con lo cual cancelará a la EPMHV, 27 beneficiarios se encuentran buscando alternativas de pago y **38 beneficiarios no cuentan con recursos ni financiamiento para poder cumplir con el pago**, en resumen el estado una vez realizado seguimiento es el siguiente:



De lo analizado se concluye que un alto número de beneficiarios no están en la capacidad de cumplir con el pago del saldo de la vivienda asignada, lo cual demanda la necesidad de analizar otras opciones que permitan su acceso a la vivienda.

4.8.2 Análisis de opciones para los beneficiarios que no pueden acceder a un crédito en el Sistema Financiero y no cuentan con capacidad de pago

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ha analizado varias opciones para que los beneficiarios puedan pagar el saldo de la vivienda asignada a fin de cumplir con el proceso financiero y legal necesario para obtener las escrituras de compraventa.

Con base a la información con la que dispone la EPMHV, se realizó un análisis de los beneficiarios y los rangos de saldos con la finalidad de buscar una estrategia para obtener opciones de pago de los valores pendientes.

a) Planes de financiamiento conforme normativa vigente

Conforme lo determina el Código Orgánico Administrativo en el artículo 275 establece que los requisitos para acceder a facilidades de pago el solicitante debe realizar una oferta de pago inmediato no menor a un 20% de la obligación.

Conforme Resolución Nro. 11-GG-EPMHV expedida por el Gerente General de la EPMHV el 31 de mayo de 2017, el que en su Art. 7 establece, que hasta un monto de USD 4000 puedan establecerse planes de financiamiento, acuerdos o convenios de pago de obligaciones pendientes hasta por un plazo máximo de 24 meses. La misma debe ser reformulada para que guarde consistencia con lo determinado en el Código Orgánico Administrativo.

Es importante mencionar que con un monto de USD 4000 dólares, la cuota mensual calculada incluido los intereses de ley sería de aproximadamente USD 180 dólares.



SALDOS PENDIENTES A CANCELAR POR BENEFICIARIOS (Por vivienda adjudicada)

ORDEN	RANGOS DE SALDOS EN DÓLARES	NÚMERO DE BENEFICIARIOS
1	MENORES A USD 4000	0
2	DESDE USD 4001 A USD 6000	10
3	DESDE USD 6001 A USD 8000	76
4	DESDE USD 8001 A USD 10000	34
5	DESDE USD 10001 A USD 12000	20
6	DESDE 12001 A USD 14000	6
TOTALES		146

b) Otras opciones para casos extremos de imposibilidad de pago

Considerando un sondeo en la zona sur de la ciudad, el valor promedio de un arriendo es de USD 120 y el valor mayor que pagan es de USD 180; conforme lo establecido en el Código Orgánico Administrativo que establece un plazo máximo de 24 meses para contemplar en los planes de financiamiento; y debido a justificación del uso de los bonos otorgados por el MIDUVI en el menor tiempo posible, no se puede extender el plazo más allá de los 24 meses establecidos en la normativa.

Con base a este análisis, se evidencia que el valor promedio de las cuotas mensuales durante 24 meses sería de aproximadamente de USD 417 dólares, que resulta un valor muy alto para las condiciones económicas de las familias que no pueden acceder a un financiamiento a largo plazo dentro del sector financiero.

Nro.	Saldo promedio en dólares	Número de beneficiarios	Cuota mensual a 24 meses
1	6000	10	250,00
2	8000	76	333,33
3	10000	34	416,67
4	12000	20	500,00
5	14000	6	583,33
TOTALES		146	416,67

Con esta consideración es altamente probable que las familias no puedan cumplir con el pago mensual del arriendo lo que causaría un perjuicio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que pueden seguir habitando la vivienda entregada sin que finalmente cancelen el valor del bien inmueble y no lleguen a obtener la transferencia de dominio, documento que permite justificar el uso del bono otorgado por el MIDUVI.

Se puede concluir que el arriendo con opción a compra no es viable para este el perfil de beneficiario asignado al Proyecto Habitacional "Victoria del Sur" en las manzanas 11 a la 15, debido a que la cuota mensual de arriendo es muy alta y se contrapone con la economía de los beneficiarios y con el valor promedio de arriendo en el sector sur, y adicionalmente se seguiría incurriendo en gastos de obligaciones como pago de impuestos, servicios básicos y expensas de los bienes inmuebles que continúan a nombre de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

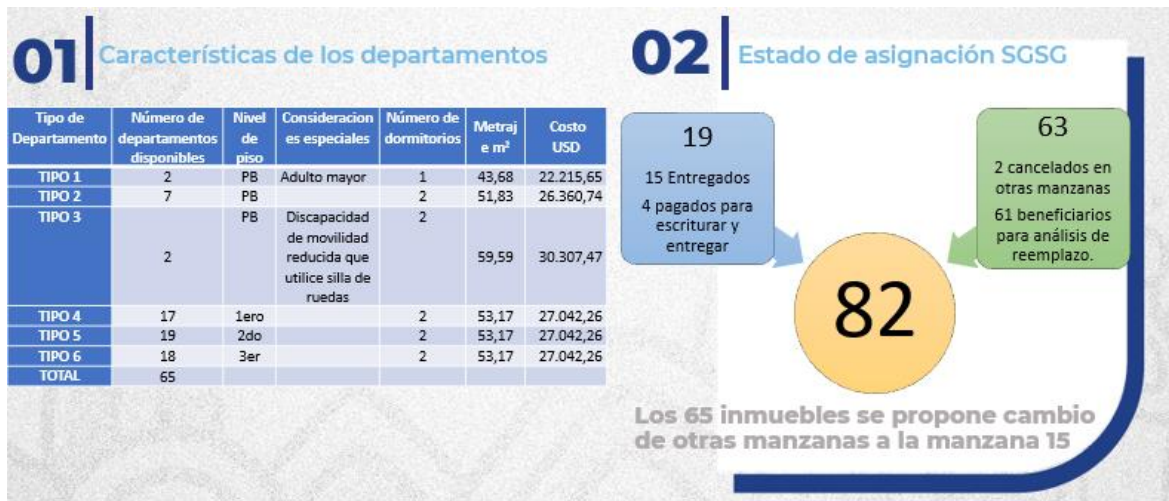
c) Fondos no reembolsables

En razón de que las personas no pueden cubrir los saldos para completar el valor de la vivienda la Alcaldía Metropolitana de Quito, debe analizar la opción de gestionar fondos no reembolsables para cubrir estos valores, a través de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en calidad de Autoridad Metropolitana Responsable de la ejecución del Plan de Relocalización, articulando la obtención de los fondos conjuntamente con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección de Relaciones Internacionales, Patronato San José, Conquito, Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y otras Entidades Municipales que puedan aportar con esta gestión.

4.8.3 Propuesta de pasos a seguir para ocupar las viviendas de la manzana 15 en el Proyecto “Victoria del Sur”

La entrega de viviendas en forma ordenada permitirá cumplir con la entrega inmediata de la vivienda una vez concluido el proceso legal correspondiente; por lo que:

1. La EPMHV informó las características de los departamentos de la manzana 15, cuya disponibilidad es de 82 departamentos, puesto que 2 departamentos han sido asignados para el régimen de excepción. (Reubicación temporal).
2. La SGSG debe reasignar los 63 beneficiarios que actualmente se encuentran en otras manzanas a la manzana 15 en función al tipo, características de la vivienda, y pago de los saldos de la vivienda asignada a la manzana 15.



Los beneficiarios que se obtendría son:

- Entrega ordenada de viviendas a familias que forman parte del Plan de Relocalización en el DMQ.
- Establecer un mecanismo que permita a las familias acceder a alternativas de pago.
- Que las familias reciban su vivienda en buenas condiciones de manera inmediata.

5 CONCLUSIONES

- El presente plan considera los pasos necesarios para la entrega de viviendas en el marco de las normas aplicables al programa de relocalización y considera un trabajo coordinado con la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio de Quito como órgano rector y líder del Plan Metropolitano de Relocalización y asignador de los beneficiarios a relocalizarse.
- Durante el mes de julio se ha realizado las gestiones necesarias para contactar a los beneficiarios asignados; razón por la cual, se ha obtenido a la presentación de este informe: 27 beneficiarios que han concluido el proceso y han recibido sus viviendas; de los 149 beneficiarios restantes: 6 beneficiarios han cancelado los saldos por la vivienda asignada, 9 beneficiarios han manifestado que esperan el pago de los valores por expropiación que deben ser cancelados por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, con lo cual cancelarán a la EPMHV, 27 beneficiarios se encuentran buscando alternativas de pago, 69 beneficiarios que no han podido ser contactados y finalmente 38 beneficiarios no cuentan con recursos ni financiamiento para poder cumplir con el pago.
- Es fundamental que la SGSG considere, los actos conducentes, precios y tipologías de departamentos señalados en este informe, en su proceso de análisis, evaluación y definición de beneficiarios de cada vivienda trabajando de manera coordinada con la EPMHV, lo cual facilitará llegar a escriturar y entregar las viviendas a los beneficiarios que hayan concluido el proceso de manera ordenada. Esto permitirá cumplir con la entrega de escrituras de la vivienda una vez concluido el proceso legal y financiero correspondiente.
- El presente plan propone la entrega de viviendas de manera ordenada y por manzana, de tal forma que se llenen manzanas completas, lo cual permitirá que las familias realmente reciban una solución para su vida futura en un lugar donde compartan con más personas, se defina una administración y se facilite la convivencia de las personas en el largo plazo.
- Se puede concluir que el arriendo con opción a compra no es viable, para este caso de beneficiarios de relocalización, debido a que la cuota mensual de arriendo es muy alta en comparación con la media de la zona y la capacidad de pago de los beneficiarios y adicionalmente se contraponen con la economía de los beneficiarios. Adicionalmente existe un alto riesgo de impago y no transferencia de dominio, lo cual generarían altos costos de mantenimiento y gastos de servicios, impuestos y expensas que la empresa tendría que continuar cubriendo, por ser dueño formal de los inmuebles.
- El Municipio de Quito mediante sus secretarías y entidades adscritas debemos trabajar en una estrategia de búsqueda de donantes o cooperantes para complementar el pago del valor de las viviendas de los beneficiarios que, en función a una evaluación pormenorizada de la realidad social y económica así lo requieran, porque algunas familias se declaran en incapacidad de asumir absolutamente ningún pago por su vivienda, en cuyo caso la entrega de viviendas que en las condiciones actuales requieren pagos, es inviable.
- Es imperativo que la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad coordine con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI el procedimiento de calificación de beneficiarios a quienes se asignará una vivienda en las 206 unidades que no tienen asignado un beneficiario en el proyecto Victoria del Sur, a fin de que se facilite el proceso de asignación de beneficiarios, con el objetivo de poblar las manzanas actualmente vacías y que se pueda continuar con la liquidación del convenio Nro. 202 en el corto plazo.



Versión: 2.0

Código del Formato: DP-IG-001

Página: Página 17 de 17

INFORME GENERAL

- La aplicación del presente plan permitirá avanzar en la consecución del objeto del convenio Nro.202 y su liquidación conforme la ley y de esa forma justificar los 382 bonos recibidos por el órgano rector de la Vivienda MIDUVI.

Elaborado por:	Nombre: Ing. Marcia Herrera Cargo: Especialista de Comercialización Fecha: 7 de agosto de 2023 Nombre: Verónica Jiménez Cargo: Asistente de Negocios Fecha: 7 de agosto de 2023	
Revisado por	Nombre: Ing. David Dávalos Cargo: Director de Negocios Fecha: 7 de agosto de 2023 Nombre: Wladimir Taco L, MBA Cargo: Gerente Técnico EPMHV Fecha: 7 de agosto de 2023	
Aprobado por:	Nombre: Mgs. María Cristina Gómezjurado Cargo: Gerente General EPMHV Fecha: 7 de agosto de 2023	