



Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0557-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2024

Asunto: Respuesta de la EPMHV a la Resolución Nro. SGC-ORD-020-CVH-008-2024 de la sesión No. 020 de la Comisión de Vivienda y Hábitat

Señora Licenciada
Blanca Maria Paucar Paucar
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL PAUCAR PAUCAR BLANCA MARIA

Señor
Diego Mauricio Garrido Villagomez
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL GARRIDO VILLAGOMEZ DIEGO MAURICIO

Señor
Fidel Angel Chamba Vozmediano
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL CHAMBA VOZMEDIANO FIDEL ANGEL
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1267-M mediante el cual, la Secretaria del Concejo Metropolitano de Quito informa a esta empresa pública metropolitana de la Resolución Nro. SGC-ORD-020-CVH-008-2024 de la sesión No. 020 de la Comisión de Vivienda y Hábitat, la que en su parte pertinente señala:

“En el plazo de ocho días la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, presente un informe detallado, con medios de verificación y con tiempos ejecución respecto al proceso de mantenimiento de las manzanas 11 a la 15 destinadas a relocalización en el Proyecto Habitacional Victoria del Sur.”

Al respecto, remito para su conocimiento el informe técnico correspondiente, y su anexo, en cumplimiento de lo solicitado por la Comisión de Vivienda y Hábitat, debiendo señalar que con Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0528-O, de 26 de junio de 2024, esta Gerencia General solicitó a la Concejala Metropolitana Blanca Paucar, en su calidad de Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, que *"se sirva extender en 7 días el plazo para la entrega de la información solicitada a la EPMHV, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Resolución No. 074-2016, que regula el desarrollo y organización de las sesiones y los debates, el ejercicio de la facultad de fiscalización, la coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano Metropolitano de Quito (...)"*



Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0557-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2024

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola

GERENTE GENERAL

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-1267-M

Anexos:

- 20240702_epmhv_plan_de_mantenimiento_2024_victoria_del_sur-signed-signed-signed.pdf

- cronograma_-_plan_de_mto._general_corrección-signed-signed-signed.pdf

- EPMHV-GG-2024-0528-O.pdf

Copia:

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster En Administración De Empresas

Hernan Santiago Lascano Piedra

Director de Talento Humano y Administrativo

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO Y ADMINISTRATIVO

Señor Magíster

Jorge Agustín Granda Sotomayor

Gerente Técnico

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - GERENCIA TÉCNICA

Señorita Ingeniera

Veronica Soledad Villavicencio Perez

Asesor

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA



Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0557-O

Quito, D.M., 05 de julio de 2024

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Soledad Villavicencio Perez	vv	EPMHV-GG	2024-07-02	
Revisado por: Alexander Wladimir Lafebre Quirola	al	EPMHV-GG	2024-07-03	
Revisado por: Veronica Soledad Villavicencio Perez	vv	EPMHV-GG	2024-07-02	
Aprobado por: Alexander Wladimir Lafebre Quirola	al	EPMHV-GG	2024-07-05	



Firmado electrónicamente por:
**ALEXANDER WLADIMIR
LAFEBRE QUIROLA**



Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0528-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2024

Asunto: Solicitud de extensión de plazo para respuesta de la EPMHV a las resoluciones No. SGC-ORD-020-CVH-008-2024 y No. SGC-ORD-020-CVH-006-2024 de la sesión No. 020 - ordinaria, de viernes 21 de junio de 2024 de la Comisión de Vivienda y Hábitat

Señora Licenciada

Blanca María Paucar Paucar

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL PAUCAR PAUCAR BLANCA MARIA

En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero a los memorandos Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1267-M y Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1269-M, de fecha 22 de junio de 2024, mediante los cuales, la Dra. Libia Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, notifica a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de las siguientes resoluciones adoptadas en sesión No. 020 - ordinaria de la Comisión de Vivienda y Hábitat, de fecha 21 de junio de 2024, respectivamente:

No. SGC-ORD-020-CVH-008-2024:

"En el plazo de ocho días la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, presente un informe detallado, con medios de verificación y con tiempos ejecución respecto al proceso de mantenimiento de las manzanas 11 a la 15 destinadas a relocalización en el Proyecto Habitacional Victoria del Sur."

No. SGC-ORD-020-CVH-006-2024:

"Que la gerente de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, presente en el plazo de ocho días, a esta comisión un informe técnico y jurídico a partir de las fechas que han sido entregadas las viviendas detallado, sobre las quejas expuestas por los señores Renato Tarco Ballesteros y Mónica Checa respecto de la manzana 15 del Proyecto de vivienda de interés social Victoria del Sur"

Al respecto, tras la revisión pertinente y en virtud de mi reciente nombramiento como máxima autoridad administrativa de esta empresa pública metropolitana, solicito gentilmente que, en su calidad de Concejala Metropolitana y Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, **se sirva extender en 7 días el plazo para la entrega de la información** solicitada a la EPMHV, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Resolución No. 074-2016, que regula el desarrollo y organización de las sesiones y los debates, el ejercicio de la facultad de fiscalización, la coordinación entre el Concejo y el Ejecutivo del Distrito Metropolitano Metropolitano de Quito y el Código de Ética de los integrantes del Concejo Metropolitano, el cual establece:

"Los principales personeros de la administración municipal y sus entidades y empresas adscritas, están obligados a facilitar el acceso y proporcionar toda la información requerida formalmente"



Oficio Nro. EPMHV-GG-2024-0528-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2024

por los concejales o concejalas, para lo cual dispondrán de un plazo máximo de 8 días, que podría extenderse 7 más, de existir el pedido justificado previo. (...)" (lo subrayado fuera del texto).

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola

GERENTE GENERAL

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Copia:

Señora Doctora

Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor

Fidel Angel Chamba Vozmediano

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL CHAMBA VOZMEDIANO FIDEL ANGEL

Señor

Diego Mauricio Garrido Villagomez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL GARRIDO VILLAGOMEZ DIEGO MAURICIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Veronica Soledad Villavicencio Perez	vv	EPMHV-GG	2024-06-25	
Revisado por: Alexander Wladimir Lafebre Quirola	al	EPMHV-GG	2024-06-26	
Revisado por: Jaime Francisco Morán Paredes	jm	EPMHV-DAJP	2024-06-25	
Revisado por: Veronica Soledad Villavicencio Perez	vv	EPMHV-GG	2024-06-25	
Aprobado por: Alexander Wladimir Lafebre Quirola	al	EPMHV-GG	2024-06-26	



Firmado electrónicamente por:
**ALEXANDER WLADIMIR
LAFEBRE QUIROLA**





PLAN DE MANTENIMIENTO

DATOS GENERALES

EPMHV	Dirección de Talento Humano y Administrativo
Código del informe EPMHV-DTHA-2023-119-INF	Fecha: 2 de julio de 2024
Plan de mantenimiento de bienes inmuebles para comercialización y relocalización	

1. Antecedentes

Con fecha 22 de junio de 2024, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito remitió el Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1267-M remitió para conocimiento de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la notificación de Resolución de la Comisión de Vivienda y Hábitat No. SGC-ORD-020-CVH-008-2024, llevada a cabo el 21 de junio de 2024, que en su parte pertinente señala:

“En el plazo de ocho días la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, presente un informe detallado, con medios de verificación y con tiempos ejecución respecto al proceso de mantenimiento de las manzanas 11 a la 15 destinadas a relocalización en el Proyecto Habitacional Victoria del Sur.”

Sobre lo requerido, la EPMHV informa:

Inmuebles de propiedad de la EPMHV destinados a comercialización/asignación en Victoria, manzanas 11 a la 15

Manzana	Departamento	Local comercial	Parqueadero	Total	Año de finalización de la construcción	Año de mantenimiento (1)
MZ11	32		7	39	Mar-2018	
MZ12	112	24	26	162	Mar-2018	
MZ13	111	24	26	161	May-2018	Mar-2023
MZ14	31	6	3	40	Ene-2019	Mar-2023
MZ15	60	18	9	87	Ene-2019	Mar-2023
Total	346	72	71	489		

(1) Mantenimiento contratado en el 2022 y recibido en 2023, en la MZ 13 solamente se dio mantenimiento a la mitad de viviendas, en la MZ 14 a todas las viviendas, la guardianía y el cuarto de basura, y en la MZ 15 a todas las viviendas, casa comunal, cuarto de basura y guardianía.

Todas las viviendas corresponden al segmento de relocalización, mientras que los locales comerciales y parqueaderos, corresponden al segmento de comercialización. Al tratarse de bienes ya construidos, y considerando la normativa vigente, es necesario ejecutar el mantenimiento correspondiente.

2. Base legal

Constitución De La República Del Ecuador

“Art. 233.- Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables



PLAN DE MANTENIMIENTO

administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.

Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados de las instituciones del Estado, estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y, en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas.

Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas”.

Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público.

“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.”

“Art. 166.- Plan de mantenimiento.- Todas las entidades u organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, contarán con el plan anual de mantenimiento de los demás bienes, el mismo que debe contar con cronogramas, financiamiento y estar aprobado por la máxima autoridad, o su delegado.”

Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de las Personas Jurídicas de Derecho Privado que Dispongan de Recursos Públicos.

“406-13 Mantenimiento de bienes de larga duración

El área administrativa de cada entidad elaborará los procedimientos que permitan implantar los planes de mantenimiento de los bienes de larga duración.

La entidad velará en forma constante por el mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes de larga duración, a fin de conservar su estado óptimo de funcionamiento y prolongar su vida útil.

Diseñará y ejecutará programas de mantenimiento preventivo y correctivo, a fin de no afectar la gestión operativa de la entidad. Corresponde a la dirección establecer los controles necesarios que le permitan estar al tanto de la eficiencia de tales programas, así como que se cumplan sus objetivos.

La contratación de servicios de terceros para atender necesidades de mantenimiento estará debidamente justificada y fundamentada por el responsable de la dependencia que solicita el servicio, acorde a los planes de mantenimiento preventivo y correctivo de la entidad.”



PLAN DE MANTENIMIENTO

“408-29 Planificación para operación y mantenimiento

Las unidades encargadas de efectuar la operación o el mantenimiento de las obras construidas deben elaborar sus respectivos planes, programas y presupuestos de trabajo, de modo que aseguren el logro de los objetivos concebidos durante la etapa de preinversión. Para que esto sea posible, se considerarán los estudios del diseño definitivo que les permitan disponer de la necesaria información para que la operación de las obras se efectúe en el nivel previsto para producir los beneficios esperados.

El diseño definitivo será remitido a la unidad responsable de la operación y mantenimiento para que conozcan el proyecto y efectúen las recomendaciones que estimen del caso. Cuando finalice la construcción de la obra, el administrador del contrato enviará a las unidades que operarán o brindarán servicio de mantenimiento los planos finales con todas las modificaciones efectuadas al diseño original para que planifiquen y programen su trabajo, preparen el presupuesto requerido para llevarlo a cabo y elaboren los manuales de operación y mantenimiento.”

“408-31 Mantenimiento

Las entidades prestarán el servicio de mantenimiento a los bienes y obras públicas a su cargo, con el fin de que éstas operen en forma óptima durante su vida útil y puedan obtenerse los beneficios esperados, de acuerdo con los estudios de preinversión.

Cuando existan restricciones presupuestarias, se efectuarán los ajustes correspondientes para que la obra opere en un nivel óptimo y esta situación se comunicará a las autoridades de la entidad para que tomen las medidas correctivas pertinentes.

Se impulsarán dos tipos de mantenimiento: el preventivo, cuya función es evitar o prever los daños que interrumpen el servicio o la producción de bienes, disminuyan el rendimiento esperado o su calidad; y, el correctivo, aplicado para corregir la falla o daño cuando ya se haya presentado.

El servicio de mantenimiento, preventivo y correctivo, de las obras públicas es esencial para asegurar su durabilidad y la obtención de los beneficios esperados durante la vida útil de éstas.

El mantenimiento preventivo y el correctivo son complementarios, deben existir juntos y aplicarse en el momento oportuno, el primero rutinariamente y el segundo, cada vez que se descubre un problema de funcionamiento deficiente y se requiere restituir la maquinaria, las instalaciones o cualquier activo a un estado de funcionamiento óptimo permitiendo reducir las reparaciones por emergencia.

Para elaborar el plan y programa de trabajo que permitan el funcionamiento de la obra, se asignará un presupuesto adecuado al mantenimiento, principalmente al preventivo; si esto no es posible por razones presupuestarias, los responsables del mantenimiento informarán sobre esta situación a las autoridades de la entidad para que tomen las medidas correctivas y se pueda volver a alcanzar el nivel óptimo, tan pronto como sea posible.

Para efectuar el planeamiento, la programación y el presupuesto del mantenimiento preventivo, se considerarán los siguientes aspectos:



PLAN DE MANTENIMIENTO

- Características de los elementos que componen la obra.

- Experiencia con proyectos similares.

- Determinación de los recursos necesarios que debe apoyarse en la información recabada en los puntos anteriores y en los rendimientos esperados, tanto del personal, como de los materiales, equipos, maquinaria y herramientas. Se determinará el tipo y cantidad de personal requerido; los materiales, repuestos, equipos, maquinaria y herramienta necesarios; el transporte para movilizarlos, etc.

- Factores externos a la unidad de mantenimiento como el presupuesto disponible de la institución; el sistema de suministros empleado, el tiempo promedio para la compra de los materiales o repuestos, la disponibilidad de materiales, repuestos, equipos, maquinaria y herramientas adecuados en el mercado; etc.

- Para la planificación del mantenimiento correctivo, se establecerán las posibles emergencias y las acciones inmediatas por tomar cuando éstas se presenten, así como asegurar el suministro de los recursos para poder atenderlas oportunamente. La capacidad de respuesta de la unidad de servicio de mantenimiento debe ser proporcional a la importancia de la falla, en términos de la incidencia que ésta tenga en la prestación del servicio o la producción del bien. Para llevar a cabo esta labor, el personal a cargo de la planificación deberá conocer la obra y sus partes, así como la forma en que opera, además de tener vasta experiencia en su mantenimiento o en el de obras similares.

El mantenimiento correctivo, aun cuando se aplica para atender daños imprevisibles o emergencias, debe planificarse recurriendo a la previsión de la ocurrencia de posibles fallas”

CODIFICACIÓN DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

“Artículo 200.- Creación.- Créase la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 201.- Objeto.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda 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, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Para el cumplimiento de su objeto contará con las siguientes facultades y atribuciones:

PLAN DE MANTENIMIENTO

1. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);
2. Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;
3. Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
4. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales;
14. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
17. Coordinar con las entidades municipales en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con recursos de la concesión onerosa de derechos.”

Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

“1.4.2.1 Dirección de Talento Humano y Administrativa

Atribuciones y responsabilidades

(...)

b) Gestionar la disponibilidad de los bienes muebles e inmuebles, mediante la adquisición y el mantenimiento de los mismos”

3. Plan de mantenimiento

La EPMHV dispone de un plan de mantenimiento desde el año 2023, el cual está estructurado de la siguiente forma:

Inventario de inmuebles	Elaboración de estudios para mantenimientos	Obtención de recursos	Contratación	Ejecución del contrato	Recepción de la obra
<ul style="list-style-type: none"> Orden de compra IC-EPMHV-018-2023 En proceso de revisión de la información recibida 	<ul style="list-style-type: none"> Inspección e identificación de rubros Cuantificación de cantidades Elaboración de ET Definición de presupuesto referencial 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de saldos en partidas presupuestarias Requerimiento de recursos. 	<ul style="list-style-type: none"> Información preparatoria. Publicación Adjudicación Contrato 	<ul style="list-style-type: none"> Pago de anticipo Ejecución contractual Entrega recepción del contrato 	<ul style="list-style-type: none"> Entrega a la Dirección de Talento Humano y Administrativo Notificación de disponibilidad a Dirección de Negocios.

Así, en diciembre de 2023 se contrató el servicio de inventario de los bienes inmuebles. Para ejecutarlo correctamente, fue necesaria la contratación del servicio de cerrajería con el cual fue posible abrir algunos inmuebles que no disponían de llave o que la cerradura estaba en mal estado. El inventario tiene un avance del 95%, quedando en ejecución las fases subsiguientes



PLAN DE MANTENIMIENTO

indicadas en el gráfico precedente. Por lo tanto, actualmente la EPMHV está elaborando los estudios para ejecutar los mantenimientos de acuerdo al estado del inventario recibido, así como también está identificando posibles fuentes de financiamiento, insumos con los que continuará la ejecución de los procesos de contratación que correspondan.

Por su parte, en el cumplimiento de las atribuciones que la EPMHV tiene asignadas, se ha identificado intervenciones relacionadas con el mantenimiento en el corto, mediano y largo plazo, las que se determinan sobre la base de variables como son: asignación de beneficiarios, disponibilidad de recursos, y estado del bien.

El presupuesto asignado en el año 2023 para mantenimiento de bienes inmuebles en el año 2024 fue el siguiente:

Concepto	Presupuesto (a)	Valores comprometidos (b)	Saldo disponible (a-b)
Recursos asignados	163.662,26	148.399,53	15.262,73
% Ejecución			90,67%

En ese sentido, la ejecución del presupuesto destinado para mantenimiento de bienes inmuebles asciende al 90,67%, y el saldo restante está previsto utilizarse en la adquisición de insumos, herramientas y materiales de ferretería para ejecutar los mantenimientos planificados.

Es pertinente señalar que cuando esta administración municipal recibió el proyecto habitacional Victoria del Sur, las manzanas de referido proyecto se encontraban en los siguientes estados de habitabilidad:

- Manzana 11: Daño severo, 0% de grado de habitabilidad.
- Manzana 12: Daño grave, 20% de grado de habitabilidad.
- Manzana 13: Daño moderado, 60% de grado de habitabilidad.
- Manzana 14: Daño leve, 95% de grado de habitabilidad.
- Manzana 15: Daño leve, 95% de grado de habitabilidad.

Para determinar la habitabilidad, se ha considerado la inspección física realizada, sobre la base de los siguientes criterios:

Semáforo	Estado del inmueble	Detalle	Habitable
	Daño leve	Fisuras leves, pintura parcial, arreglo puertas, falta de focos.	95%
	Daño moderado	Humedad, fisuras profundas, pintura parcial, arreglo puertas, falta de focos, cambio de desagües.	60%
	Daño grave	Falta cableado, conexiones eléctricas, accesorios sanitarios dañados, cerámica dañada, vidrios rotos o inexistentes, humedad grave, fisuras profundas, pintura total, puertas, falta de focos	20%
	Daño severo	Vandalismo, falta de acabados, cableado, conexiones eléctricas, accesorios sanitarios, cerámica dañada, vidrios rotos o inexistentes, humedad grave, fisuras profundas, pintura total, falta de puertas, falta de focos	0%



PLAN DE MANTENIMIENTO

A partir de ello, las manzanas donde el grado de habitabilidad es menor o igual al 60% (manzanas 11, 12, y 13) se ha identificado como necesario realizar las siguientes intervenciones: Impermeabilización de cubiertas, limpieza de sumideros de cubierta, reposición de vidrios en los departamentos que corresponda, rejas de protección en las ventanas expuestas de la planta baja de los distintos bloques de vivienda.

Se planificará la ejecución de las intervenciones restantes no citadas en el párrafo precedente, sobre la base de la definición de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos en relación con los beneficiarios del programa de relocalización, así como a la disponibilidad de los recursos económicos con los que cuenta esta empresa.

En este sentido, cabe recordar que la EPMHV es copropietaria de bienes inmuebles en las manzanas 14 y 15, ya que posee 115 muebles y 12 parqueaderos, por lo que, lo relacionado a los mantenimientos de las zonas comunales, como pago de servicios básicos, seguridad, o arreglo de cubiertas, de conformidad con lo establecido en el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el literal j) del Art. 20 de su reglamento, la EPMHV no ejecuta directamente esas actividades sino que gestiona el pago de las expensas que le corresponde a las respectivas directivas en funciones.

Es importante señalar que, en lo que se refiere al permiso de ocupación y habitabilidad, la manzana 14 dispone del mismo, mientras que no está disponible en la manzana 15.

Al respecto, en el año 2024 ha contratado el mantenimiento de los inmuebles, casa comunal, cuarto de basura y garita de la manzana 15. El mantenimiento del sistema contra incendios, sin el cual no es factible obtener el permiso de ocupación y habitabilidad, que es responsabilidad de la EPMHV como promotor inmobiliario de este proyecto habitacional, se ha planificado a ejecutarse de manera prioritaria.

4. Conclusiones

- a) Los mantenimientos realizados por la EPMHV en las manzanas de relocalización del proyecto Victoria del Sur, se enfocaron en la mitad de los inmuebles de la manzana 13, y en todos los inmuebles de las manzanas 14 y 15 en el año 2024. En las manzanas 11 y 12 no se ha efectuado ningún mantenimiento desde que finalizó su construcción. La priorización de las intervenciones, como se mencionó, está basada en la asignación de beneficiarios, la disponibilidad de recursos, y el estado del bien.
- b) Las manzanas 11, 12 y 13 tienen daños catalogados como graves, lo que en un futuro implica la ejecución de un mantenimiento intensivo y masivo. Sin embargo, de forma prioritaria corresponde ejecutar mantenimientos específicos relacionados a la seguridad exterior y mantenimiento de cubiertas, priorizados por la EPMHV.



PLAN DE MANTENIMIENTO

- c) Las manzanas 14 y 15 están habitadas y disponen de directiva legalmente conformada, a las cuales se realiza el pago por concepto de expensas para su mantenimiento, en calidad de copropietaria.
- d) La manzana 15 requiere la obtención del permiso de ocupación y habitabilidad, para lo cual, se contratará el mantenimiento del sistema contra incendios, acción que está ejecutándose sobre la base de las responsabilidades de la EPMHV en su calidad de promotor inmobiliario.
- e) Las instalaciones y equipamiento que corresponde ejecutar a la EPMHV en su calidad de promotor inmobiliario, serán atendidas en su totalidad en los mantenimientos a programar, mientras que, aquellos mantenimientos que corresponda efectuar en las manzanas que ya disponen de directiva, deberán ser ejecutados por los condóminos, incluida la EPMHV.
- f) En la fuente de ingresos correspondiente, la EPMHV no dispone de recursos suficientes y adicionales para contratar y ejecutar todos los mantenimientos que corresponden, ya que es una asignación de presupuesto a gasto corriente, asignada por las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- g) Para agilizar los mantenimientos, es necesario contratar, al menos, dos personas en calidad de auxiliares de servicio, gestión que está realizando la EPMHV ante el Directorio institucional para su aprobación, lo que se ha planificado para aprobarse en el mes de julio de 2024.

5. Recomendaciones

- a) Ejecutar de forma prioritaria el mantenimiento que corresponda en todos los inmuebles ubicados en las manzanas 11 a la 15, el que se realizará sobre la base de la asignación de beneficiarios, disponibilidad de recursos, estado del bien, y el financiamiento que se otorgue a la EPMHV en las instancias municipales correspondientes.
- b) Gestionar todos los mantenimientos y obtener los permisos que correspondan a la EPMHV en su calidad de promotor inmobiliario.
- c) Contratar los dos auxiliares de servicio que servirán de soporte para ejecutar varios mantenimientos de gestión directa.

6. Cronograma de mantenimiento

Sobre la base de lo expuesto, se adjunta el cronograma de mantenimiento a ejecutar en las manzanas 11 a la 15 del proyecto habitacional Victoria del Sur, cuyo resumen es el siguiente:

MZ	Prioridad	Mantenimiento	Estado actual	Fechas			Cuat. 2024			Cuat. 2025		
				Desde	Hasta	Plazo	1	2	3	1	2	3
11	Media	Seguridades. Reposición de vidrios, instalación de rejas en planta baja	Inexistente	1-dic-24	31-dic-24	31						
	Baja	Mantenimiento específico de bloques. Impermeabilización cubiertas, limpieza sumideros, desbroce	Deficiente	2-sep-24	2-oct-24	31						
	Baja	Mantenimiento General de bloques. Mto. Cubiertas y puertas, limpieza sumideros, remodelación, cableado, tuberías y desagües	Deficiente	19-abr-25	17-ago-25	121						



PLAN DE MANTENIMIENTO

MZ	Prioridad	Mantenimiento	Estado actual	Fechas			Cuat. 2024			Cuat. 2025		
				Desde	Hasta	Plazo	1	2	3	1	2	3
		Cerrajería. Sustitución cerraduras dañadas o forzadas Mantenimiento zonas comunales. Desbroce										
12	Baja	Mantenimiento específico de bloques. Impermeabilización cubiertas, limpieza sumideros, desbroce	Deficiente	2-oct-24	1-nov-24	31						
	Baja	Mantenimiento General de bloques. Mto. cubiertas y puertas, limpieza sumideros, reposición vidrios, remodelación, cableado, tuberías y desagües Cerrajería. Sustitución cerraduras dañadas o forzadas Mantenimiento zonas comunales. Desbroce	Deficiente	19-abr-25	17-ago-25	121						
13	Baja	Mantenimiento específico de bloques. Impermeabilización cubiertas, limpieza sumideros, desbroce	Malo	1-nov-24	1-dic-24	31						
	Baja	Mantenimiento zonas comunales. Desbroce	Malo	19-abr-25	17-ago-25	121						
	Urgente	Cerrajería. Sustitución cerraduras fatigadas o dañadas, elaboración de llaves	Regular	19-abr-25	17-ago-25	121						
14	Media	Mantenimiento General inmuebles EPMHV. Pintura, humedad, fisuras, cableado, tuberías, desagües, cerámica dañada etc. Limpieza inmuebles EPMHV	Regular	2-sep-24	31-dic-25	485						
	Urgente	Cerrajería. Sustitución cerraduras fatigadas o dañadas, elaboración de llaves	Regular	17-abr-24	12-ene-25	271						
15	Urgente	Mantenimiento SCI. Alarmas, cajetines, mangueras, red, bombas, generadores, cisternas, recarga de extintores.	Deficiente	5-oct-24	4-nov-24	31						
	Urgente	Cerrajería. Sustitución cerraduras fatigadas o dañadas, elaboración de llaves	Regular	17-abr-24	12-ene-25	271						
	Urgente	Mantenimiento General inmuebles EPMHV. Pintura, humedad, fisuras, tuberías, desagües, cerámica dañada etc. Limpieza inmuebles EPMHV	Regular	1-ago-24	31-dic-25	518						

Concepto resumido de las prioridades utilizadas

Baja	El inmueble no está asignado o no tiene fecha de entrega, el mantenimiento a ejecutar no es prioritario para disponer del inmueble en buenas condiciones
Media	El inmueble está asignado y no tiene fecha de entrega, el mantenimiento a ejecutar tiene prioridad para habitar o disponer del inmueble en buenas condiciones
Alta	El inmueble está cercano a su fecha de escrituración, o el mantenimiento a ejecutar es indispensable para disponer el inmueble en buenas condiciones
Urgente	El inmueble está escriturado, se requiere su entrega inmediata, o el mantenimiento a ejecutar es necesario para evitar daños mayores en el inmueble.

Concepto resumido de los estados utilizados

Inexistente	No existe el equipo, accesorio, o parte del inmueble, y es requerido para su entrega y para mantener en buenas condiciones el inmueble.
Deficiente	El equipo, accesorio, o parte del inmueble a mantener no está en condiciones de uso o su estado deficiente podría ocasionar en el daño severo del mismo o de otras partes del inmueble.
Malo	El equipo, accesorio, o parte del inmueble a mantener no está en condiciones de uso, su mal estado impide el uso adecuado del inmueble.
Regular	El equipo, accesorio, o parte del inmueble a mantener tiene un uso limitado o intermitente, tiene un daño que impide su funcionamiento normal.
Bueno	El equipo, accesorio, o parte del inmueble funciona adecuadamente en condiciones normales.
Excelente	El equipo, accesorio, o parte del inmueble funciona de forma óptima.



PLAN DE MANTENIMIENTO

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
 <p>Firmado electrónicamente por: NATALIA IRENE CHACON HIDALGO</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: OMAR PATRICIO ANDRADE MANTILLA</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: HERNAN SANTIAGO LASCANO PIEDRA</p>
<p>Arq. Natalia Irene Chacón Hidalgo Analista de Gestión Técnica 2</p> <p>Fecha: 02-07-2024</p>	<p>Mgs. Omar Patricio Andrade Mantilla Especialista Administrativo 2</p> <p>Fecha: 02-07-2024</p>	<p>Mba. Hernán Santiago Lascano Piedra Director de Talento Humano y Administrativo</p> <p>Fecha: 02-07-2024</p>