



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

Asunto: Remitiendo la propuesta de Resolución para la Comisión de Vivienda y Hábitat - Beneficiarios Victoria del Sur

Señor
Guido Patricio Nuñez Torres
Coordinador de Prevención Situacional.
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Arquitecto
Carlos Andrés Salazar Andrade
Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-SGSG-2021-1936-OF, la Secretaría General de Planificación pone a su consideración lo siguiente:

PROPUESTA DE NORMATIVA PARA LA ENTREGA DE ASIGNACIONES NO REEMBOLSABLES PARA LOS BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS DE RELOCALIZACIÓN DEL PROYECTO VICTORIA DEL SUR

ANTECEDENTES

- Mediante Resolución No. C 037-2021 de 26 de mayo de 2021, el Concejo Metropolitano de Quito, resuelve:

“Artículo 1. Exhortar al señor Alcalde para que en el marco de sus atribuciones como máxima autoridad del Distrito Metropolitano de Quito, disponga a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad y Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, presenten en el término de 15 días, ante el Concejo Metropolitano las estrategias, mecanismos y planificación a fin de realizar la entrega inmediata de las viviendas a los beneficiarios del Plan de Relocalización y con enfoque a los grupos de atención prioritaria.

Artículo 2. Exhortar al Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con base en los informes técnicos y jurídicos, en relación al precio de las viviendas de relocalización, en el proyecto Victoria del Sur, que aplique lo dispuesto en el artículo IV.5.2, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que expresamente dispone: “(...) El precio de venta de la vivienda



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

habitable no podrá exceder de 1.25 salarios mínimos básicos unificados por metro cuadrado de construcción cubierta, incluido el terreno urbanizado y el aporte de suelo para otros fines, ni podrá ser mayor al precio máximo establecido por el MIDUVI para postular al Bono.(...)”.

- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-0769-OF el Alcalde Jorge Yunda Machado indicó que: *"(...) avocado conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1997-O y de la Resolución Nro. C 037-2021, mediante la cual se emite exhorto ante esta Autoridad, dispongo: Que Ustedes distinguidas autoridades presenten en el término de 15 días, ante el Concejo Metropolitano las estrategias, mecanismos y planificación a fin de realizar la entrega inmediata de las viviendas a los beneficiarios del Plan de Relocalización, con enfoque a los grupos de atención prioritaria, en sujeción al régimen jurídico aplicable (...)"*
- Mediante la Circular Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0403-C, de 8 de junio de 2021 suscrita por el SECRETARIO GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD, señala remite adjunto el informe técnico social elaborado por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, para revisión así como el criterio técnico y legal que permita viabilizar lo dispuesto por el Señor Alcalde.
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1936-OF de 19 de julio de 2021, el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad (E), remite la propuesta de Resolución elaborada conjuntamente con la EPMHV y sus informes anexos correspondientes, relacionada con la entrega de asignaciones no reembolsables para los beneficiarios de las viviendas de relocalización del Proyecto Victoria del Sur. Adicionalmente acompaña a este oficio, entre otros, el informe técnico de evaluación técnico social del Plan Metropolitano de relocalización, así como el emitido por el Abg. Marco Antonio Rubio Valverde, Director de Asesoría Jurídica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

OBSERVACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS:

En relación con la Circular Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0403-C, de 8 de junio de 2021

- En el mencionado documento se indica que el: *“Sr. Alcalde Dr. Jorge Yunda, dispuso a los presentes realizar una propuesta normativa al Concejo Metropolitano de Quito cuyo objetivo sea financiar parte del valor actual de la vivienda de relocalización del Conjunto Habitacional Victoria del Sur mediante recursos municipales”*. Sin embargo, no se incluye en ese documento la mencionada propuesta normativa.
- A continuación, se indica que: *“se remite adjunto el informe técnico social elaborado por la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, para su revisión así como el criterio técnico y legal que permita viabilizar lo dispuesto por el Señor Alcalde”*. Sin embargo, no se ha encontrado el criterio técnico y legal, únicamente la **“EVALUACIÓN TÉCNICO SOCIAL DEL PLAN METROPOLITANO DE RELOCALIZACIÓN”**.



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

En relación con el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1936-OF a través del cual se remite la propuesta de normativa:

- En el último párrafo se indica que *“para poder completar la propuesta de resolución, se requiere que la EPMHV realice un Informe de viabilidad técnica y jurídica en el cual se detalle la justificación técnica del incremento del precio de la vivienda del 2014 al 2020, se reporte las 2 viviendas adicionales con las que cuenta el Proyecto y la justificación técnica de su construcción; los valores de costos fijos a cubrir por cada beneficiario (a incluir en la matriz adjunta); el monto total requerido como asignaciones no reembolsables(a incluir en la matriz adjunta); resultados del diagnóstico del no acceso a la vivienda de relocalización a partir de las socializaciones y de las entrevistas personalizadas realizadas con los beneficiarios que se han acercado a la Empresa (incluida la última reunión con los beneficiarios de Paluco, llevada a cabo el 3 de julio del presente).”*

La Secretaría General de Planificación concuerda con esta solicitud de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, por lo que requiere que se generen los informes solicitados, los cuales deberán considerar toda la motivación que sea pertinente para analizar técnicamente las erogaciones que se pretende realizar.

En relación con el informe técnico de evaluación técnico social del Plan Metropolitano de relocalización:

- El objetivo del informe indica que: *“tiene como finalidad evidenciar, de manera técnica, que la oferta actual de vivienda de relocalización del Conjunto Habitacional Victoria del Sur no corresponde al público objetivo del Plan de relocalización, según está determinado en el Título IV del Código Municipal.”*

En este contexto, se puede interpretar como que el proyecto fue diseñado sin tomar en cuenta al público objetivo, por lo tanto la inversión no cumple con los requerimientos establecidos en el Código Municipal en materia de programas de urbanización y vivienda nueva de interés social y vivienda emergente cuando son dirigidos a familias en situación de pobreza, población vulnerable y en situación de riesgo.

Sin embargo, en el informe se indica que en el año 2014 la EPMHV, mediante Oficio no. CT-EPMHV-1094/014, del 21 de abril de 2014, remite al Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de ese entonces el valor de la vivienda de relocalización para el año en mención por un monto de USD 21.494,61. Posteriormente, al no haber sido estas viviendas comercializadas, las manzanas destinadas a los beneficiarios de relocalización fueron culminadas por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a inicios del 2019; y, posteriormente, mediante resolución de Directorio de diciembre de 2020 fue fijado el precio de las viviendas de estas manzanas en USD 29.945,00.

En el informe no se detalla el porqué de la diferencia de precio de comercialización inicial con respecto al precio de comercialización final. A pesar de esto, se puede deducir que el desajuste entre la oferta de vivienda de relocalización y la demanda podría ser por el tiempo transcurrido entre el precio de comercialización determinado inicialmente en el año 2014 y el precio de comercialización determinado



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

en el año 2020, una vez terminados los conjuntos habitacionales. Esto difiere a lo que se plantea en el objetivo del informe.

- A continuación, se hace un desglose de manera general de los subsidios destinados en el 2011, el cual corresponde a un 69% del precio de las viviendas, disminuyendo estos subsidios a 46% con respecto al precio establecido en el 2020. Esto indica que ya existen subsidios comprometidos por parte del Gobierno Central y del Municipio de Quito.
- El informe detalla que el ingreso promedio de los 174 beneficiarios es de USD \$ 450,00 y el egreso promedio es de USD \$ 776,63, según la base de datos que reposa en la SGS. Durante la socialización se indica que únicamente asistieron 82 beneficiarios. Por lo tanto, en el análisis no se detalla la capacidad de pago de los beneficiarios y, por lo tanto, no se puede establecer quienes requieren de mayor ayuda para acceder a las viviendas, y quienes no.
- En el último punto de las conclusiones se indica que *“No ha existido un criterio socioeconómico que sustente un porcentaje único de subsidio a la vivienda de interés social de relocalización en los distintos proyectos habitacionales, en relación a la situación de pobreza de los beneficiarios al Plan e independientemente del costo que representa la vivienda para la Empresa. Esto con la finalidad de promover el acceso a la vivienda para grupos en situación de vulnerabilidad.”* Esto indica que en el análisis realizado no se ha logrado identificar un criterio claro sobre la política de subsidios.
- En la sección de recomendaciones, la única que se realiza sugiere *“canalizar una posible asignación de recursos, en la figura más adecuada a través del Municipio de Quito u otra entidad del Estado para ajustar la oferta de vivienda según el perfil socioeconómico de los beneficiarios del Plan.”* Sin embargo, no se detalla de cuánto debe ser esa asignación, para quiénes, ni cuál es el monto total que se necesita.

AL PROYECTO DE RESOLUCIÓN REMITIDO:

- De forma general sugerimos que se realice una revisión de los considerandos incorporados en el proyecto de resolución, a fin de que los mismos sean organizados de acuerdo a la jerarquía normativa; y, en cuanto a los antecedentes de hecho, estos sean consignados en forma cronológica. Así mismo, y en relación a la cita de las diferentes disposiciones legales que se realiza en los considerandos, es importante que se consigne el nombre correcto y completo de las mismas; y, se realice la actualización respectiva en virtud de la expedición de la codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

- Sugerimos que se revise la motivación de la resolución planteada, debiendo entenderse como el vínculo existente entre los hechos fácticos con las normas y principios jurídicos. Es importante precisar que conforme a lo previsto en la parte pertinente del artículo 76, numeral 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador, *“Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*
- Tal como se manifestó anteriormente, y como parte de los antecedentes que motivan la expedición de la resolución, es indispensable contar con los informes: técnico, financiero y jurídico respectivos, que evidencien la viabilidad y pertinencia de proceder con la erogación propuesta en el proyecto de normativa remitida, incorporando entre otros aspectos: cómo se realizará la entrega de valores y a quién irían destinados en caso de ser procedente de acuerdo con el análisis efectuado, entre otros.
- En relación con la normativa jurídica citada, es importante precisar que en el proyecto de Resolución remitido se hace referencia al artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y al Reglamento de aplicación de esta disposición. Este Reglamento, en concordancia con lo previsto en el artículo 89 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas que establece: *“Las entidades del sector público podrán realizar donaciones o asignaciones no reembolsables a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, destinadas a investigación científica, educación, salud, inclusión social y donaciones para la ejecución de programas o proyectos prioritarios de inversión en beneficio directo de la colectividad, priorizados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo en el caso de las entidades que conforman el Presupuesto General del Estado o por la instancia correspondiente para el resto de entidades públicas”*.

Más adelante, en esta misma disposición, en sus numerales 1 y 2 precisa: *“1. Toda transferencia a organismos privados debe responder a un proceso de planificación que permita evidenciar con claridad los objetivos, metas, productos y/o servicios públicos que están prestando a través de organismos privados; 2. Las transferencias de recursos para la ejecución de entes privados deberán ser exclusivamente para temas en el ámbito de las competencias de cada entidad pública otorgante, de conformidad con la Ley; (...)”*.

En virtud de estas disposiciones, mediante Resolución No. C 0028, de 26 de enero de 2011, el Concejo Metropolitano de Quito expidió los: *“Criterios y Orientaciones para la realización de transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado”*. El artículo 1 de la citada Resolución expresamente dispone: *“Donaciones y asignaciones no reembolsables.- Para el cumplimiento de sus fines el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá realizar donaciones y asignaciones no reembolsables a personas naturales o jurídicas de derecho privado, para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad, en los casos siguientes: a) Cuando se realicen a favor de personas jurídicas que se encuentren bajo control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. b) Cuando se trate de donaciones o asignaciones no reembolsables efectuadas en aplicación de ordenanzas metropolitanas o resoluciones adoptadas por el Concejo metropolitano. c) Cuando se realicen a favor de personas naturales o jurídicas que ejecuten proyectos sin fines de lucro (...)”* en las materias definidas en la citada Resolución.



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

Por lo tanto, es importante que en caso de que se determine que esta es la normativa jurídica pertinente para sustentar la erogación de recursos no reembolsables, se justifique y sustente adecuadamente, tal como lo prevén las citadas disposiciones, el destino de los fondos y concretamente, en relación con lo previsto en la Resolución No. C 0028, que las transferencias de recursos públicos a desembolsarse, se destinen exclusivamente a la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad.

- Sugerimos que se efectúe la respectiva rectificación en el considerando que hace referencia a la Resolución No. C 0028, toda vez que se establece que quien expidió este documento fue el Alcalde Metropolitano cuando lo correcto es el Concejo Metropolitano.
- En relación con lo propuesto en el “*Artículo 1.- ENTREGAR asignaciones de recursos no reembolsables conforme los informes de justificación emitidos por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda de acuerdo al detalle determinado en el Anexo 1 en favor de los 384 beneficiarios del Plan de Relocalización de Familias en alto riesgo no mitigable, asignados al Proyecto habitacional Victoria del Sur, a fin de que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda realice todas las acciones administrativas y legales para la entrega de la vivienda a dichos beneficiarios.*”, la propuesta de asignaciones de subsidios, constante en el archivo denominado “*propuesta de asignaciones subsidios_sgsg_16072021.xlsx*” está incompleta y no cuenta con el análisis de todos los beneficiarios y, por lo tanto, no es posible determinar los valores a ser asignados, ni la forma en que se procederá en este caso.
- En relación con el “*Artículo 2.- Los recursos asignados a través de esta Resolución serán directamente entregados por parte del Municipio de Quito, a través de las instancias competentes, a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, propietaria de los inmuebles asignados al Plan de Relocalización de Familias de Alto Riesgo no mitigable del Proyecto habitacional Victoria del Sur, a fin de que una vez recibidos dichos recursos inicie el proceso de la transferencia de dominio y entrega de las viviendas en favor de los beneficiarios.*” Sin embargo, no se indica la procedencia de dichos fondos ni su disponibilidad.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2021-0540-O

Quito, D.M., 06 de agosto de 2021

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Sergio Yamni Tamayo Piedra

SECRETARIO GENERAL DE PLANIFICACIÓN (E) - FUNCIONARIO DIRECTIVO 2

Referencias:

- GADDMQ-SGSG-2021-1936-OF

Anexos:

- propuesta_resolución_asignaciones_no_reembolsables_EPMHV_17072021.docx
- Propuesta de asignaciones subsidios_SGSG_16072021.xlsx
- Propuesta de asignaciones subsidios_SGSG_16072021.pdf
- epmhv-daj-2021-0388-m_(1)juridico-1.pdf
- INFORME_TECNICO SOCIAL_PLANRELOCALIZACION_16072021-signed.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: CARLOS DAVID JACOME POLIT	CDJP	SGP-DMR	2021-08-03	
Revisado por: Gustavo Javier Andrade Figueroa	GA	SGP-DMDI	2021-08-06	
Aprobado por: SERGIO YAMNI TAMAYO PIEDRA	SYTP	SGP	2021-08-06	

