

ACTA No.007-2023

**SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA
METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, siendo las 09h30 del lunes 06 de noviembre de 2023, de manera virtual, se reúne el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de conformidad con la convocatoria efectuada por disposición del señor Alcalde Metropolitano mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1806-OF de 31 de octubre de 2023.

Actúa como presidente del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Francisco Javier Salazar Larrea, en virtud de la delegación efectuada por parte del señor Alcalde Metropolitano, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1218-OF de 14 de julio de 2012; y, conforme se ratifica en el oficio citado en el párrafo precedente.

Presidente del Directorio: Saluda a los presentes y solicita a la Mgs María Cristina Gomezjurado Jaramillo, en su calidad Gerente General de la empresa y por lo tanto secretaria del directorio, proceda con la constatación del quórum para iniciar la presente sesión.

Secretaria: En atención al pedido del presidente, procede con la constatación del quórum a efectos de instalar la sesión; se verifica la presencia de los siguientes integrantes.

- Ingeniero Francisco Javier Salazar Larrea, delegado del Alcalde Metropolitano, quien lo preside.
- Economista Diego Alfredo Martínez Vinuesa, Secretario General de Planificación.

Informa que, con la presencia de dos de sus tres integrantes, existe el quórum para que se instale la sesión extraordinaria No. 007-2023 del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Presidente del Directorio: Solicita que por secretaría se dé lectura al orden del día.

Secretaria: Solicita al presidente que se sirva autorizar para que ejerza la secretaría de la sesión del Directorio el Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio, en calidad de prosecretario del organismo.

Presidente del Directorio: Consulta al otro integrante presente si está de acuerdo con la solicitud formulada por la secretaria del Directorio.

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta estar de acuerdo.



Presidente del Directorio: Manifiesta que, al no existir oposición, el prosecretario proceda con la lectura al orden del día de la presente sesión ordinaria.

Prosecretario: Procede con la lectura del orden del día, el cual consta de los siguientes puntos:

1. Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 005-2023 de la sesión ordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 31 de agosto de 2023;
2. Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 006-2023 de la sesión extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 28 de septiembre de 2023; y,
3. Conocimiento del informe ejecutivo respecto del estado de la comercialización de bienes inmuebles del proyecto Victoria del Sur a cargo de la EPMHV.

Presidente del Directorio: Señala que, al ser una sesión extraordinaria no cabe modificación ni aprobación del orden del día por lo que solicita a Secretaría se proceda con la lectura y tratamiento del primer punto del orden del día.

Prosecretario: Da lectura al primer punto del orden del día:

1.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 005-2023 de la sesión ordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 31 de agosto de 2023.

Prosecretario: Procede con la lectura al acta, señalando que esta fue revisada previamente por quienes integran este organismo. Manifiesta que en la sesión ordinaria de 31 de agosto de 2023 estuvieron presentes, el Ing. Francisco Salazar, delegado del señor Alcalde Metropolitano, quien lo presidió y el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; posteriormente se incorporó la Dra. Doris Salazar, Directora de Resiliencia, delegada del señor Secretario General de Planificación mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGP-2023-0117-M de 31 de agosto de 2023.

Presidente del Directorio: Solicita se dé lectura a los puntos tratados y la parte resolutive, consulta al señor Secretario General de Planificación al respecto.

Secretario General de Planificación: Señala que ha revisado el acta y que no tiene observaciones; sin embargo, está de acuerdo con que se muestre en pantalla los temas tratados y las resoluciones adoptadas en la sesión.

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Toma la palabra y presenta sus excusas por su demora, indicando que a partir de este momento se incorpora a la sesión.

Presidente del Directorio: Da la bienvenida al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicita que se continúe con la sesión.

Prosecretario: Da lectura a los puntos del orden del día tratados en antedicha sesión, los que son:

"1.- Aprobación del Acta Nro. 004-2023 Sesión Ordinaria del Directorio de la EPMHV de 26 de julio de 2023.

2.- Aprobación de la liquidación presupuestaria del ejercicio fiscal 2022 de la EPMHV.

3.- Conocimiento del informe sobre el estado de avance de las acciones adoptadas en base al diagnóstico de la EPMHV, con base en la Resolución Nro. 004-2023-003, adoptada en sesión de directorio de 26 de julio de 2023; y, de la Hoja de Ruta para la aprobación de la actualización de los instrumentos de institucionalidad de la EPMHV."

Procede ahora con la lectura de la parte resolutive de los puntos tratados y señala que dichas resoluciones fueron suscritas oportunamente por parte del presidente y secretaria del directorio, conforme normativa vigente, y que las mismas han sido notificadas para su ejecución e inmediato cumplimiento.

Presidente del Directorio: Pone a consideración de los miembros del Directorio el contenido del acta.

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que no existen observaciones al contenido del acta.

Secretario General de Planificación: Como ya lo había manifestado, indica que no tiene observaciones sobre el acta.

Presidente del Directorio: Indica que tampoco tiene observaciones por lo que mociona la aprobación del primer punto del orden del día y solicita a los integrantes consignar su voto.

Prosecretario: Solicita a los miembros del organismo consignar su voto sobre la moción formulada por el señor presidente, la cual consiste en aprobar el primer punto del orden del día de la sesión. Toma votación:

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: A favor de la moción.

Secretario General de Planificación: A favor.

Presidente del Directorio: A favor.

Sobre esta base, se aprueba la moción por unanimidad y se resuelve:

RESOLUCIÓN 007-2023-01

Artículo 1.- Aprobar el Acta Nro. 005-2023 de la sesión ordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 31 de agosto de 2023.

Disposición General: Encárguese a la Secretaría General de la EPMHV la socialización de la presente Resolución y su publicación en los medios de difusión institucional.

Presidente del Directorio: Solicita que se proceda con el siguiente punto del orden del día.

Prosecretario: Da lectura al segundo punto del orden del día.

2.- Conocimiento y aprobación del Acta Nro. 006-2023 de la sesión extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 28 de septiembre de 2023.

Prosecretario: Procede con la lectura al acta. Manifiesta que en la sesión extraordinaria de 28 de agosto de 2023 estuvieron presentes, el Ing. Francisco Salazar, delegado del señor Alcalde Metropolitano, quien lo presidió, el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y el señor Secretario General de Planificación.

Indica que los puntos tratados en la sesión fueron los siguientes:

- “1. Conocimiento y resolución del Plan Operativo Anual y presupuesto codificado 2023; y,
2. Conocimiento y resolución sobre la Programación Presupuestaria Cuatrianual y Plan de Inversión Cuatrianual (2023-2027) de la EPMHV. “

A continuación, procede con la lectura de la parte resolutive y señala, asimismo, que dichas resoluciones fueron suscritas oportunamente por parte del presidente y secretaria del directorio, conforme normativa vigente, y que las mismas han sido notificadas para su ejecución e inmediato cumplimiento.

Presidente del Directorio: Pone a consideración de los miembros del Directorio el contenido del acta y solicita que se señale si existen comentarios u observaciones al respecto.

Secretario General de Planificación: Manifiesta estar de acuerdo con el contenido del acta.

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala no tener observaciones con respecto del acta.

Presidente del Directorio: Indica que tampoco tiene observaciones por lo que mociona la aprobación del acta y solicita a los integrantes consignar su voto.

Prosecretario: Solicita a los miembros del organismo consignar su voto sobre la moción formulada por el señor presidente, la cual consiste en aprobar el segundo punto del orden del día de la sesión. Toma votación:

Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: A favor de la moción.

Secretario General de Planificación: A favor.

Presidente del Directorio: A favor.

Sobre esta base, se aprueba la moción por unanimidad y se resuelve:

RESOLUCIÓN 007-2023-02

Artículo 1.- Aprobar el Acta Nro. 006-2023 de la sesión extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizada el 28 de septiembre de 2023.

Disposición General: Encárguese a la Secretaría General de la EPMHV la socialización de la presente Resolución y su publicación en los medios de difusión institucional.

Presidente del Directorio: Solicita que se proceda con el siguiente punto del orden del día.

Prosecretario: Da lectura al tercer punto del orden del día.

3.- Conocimiento del informe ejecutivo respecto del estado de la comercialización de bienes inmuebles del proyecto Victoria del Sur a cargo de la EPMHV.

Secretaria: Solicita la palabra e indica que, será el Eco. Wladimir Taco, en calidad de Gerente Técnico de la EPMHV y responsable de este proceso, el que realizará la explicación de este punto.

Gerente Técnico EPMHV: Inicia explicando el contexto y los antecedentes del proyecto lo que permitirá entender la problemática existente y la incidencia de las acciones efectuadas por esta administración municipal para solventar todos los problemas que impidieron que el proyecto pueda ser vendido.

Señala que el proyecto de vivienda “Victoria del Sur” es un PUAE que contempla la ejecución de 15 manzanas para soluciones habitacionales. De estas 15 manzanas, 6 se encuentran construidas, 5 de las cuales se utilizan para la implementación del plan de relocalización del DMQ y la restante, que es la manzana 7, cuenta con 120 soluciones habitacionales y 40 parqueaderos para comercialización.

En cuanto a la manzana 7 para comercialización, indica que recién este año se obtuvo la calificación de este proyecto como proyecto de “Vivienda de Interés Social” ante el MIDUVI, lo que permite que las familias puedan acceder a los bonos, beneficios o incentivos que otorga esta Cartera de Estado, además de generarse mejores condiciones comerciales para los usuarios.

Consecuentemente se formuló un nuevo Plan Comercial de la Manzana 7 del referido proyecto, documento que recoge formalmente estas mejoras en las condiciones para la comercialización de los inmuebles.

Como parte de este plan se contempla el detalle del proceso de acompañamiento y asesoría que efectúa la EPMHV con los beneficiarios ante las entidades financieras que otorgarán el crédito que permita cubrir el valor de la vivienda, así como con el MIDUVI hasta la concreción de la obtención del bono.

Indica que se realizó una casa abierta el sábado 2 de septiembre en donde se recibieron más de 3.000 personas, a partir de lo cual se decidió mantener abierta al público la exhibición de los bienes.

A partir de la fecha de realización de la casa abierta, hasta la presente fecha, han existido 4824 interesados, de los cuales se han atendido a 4704 usuarios, de estos, 3701 se encuentran en etapa de precalificación de créditos y obtención de los demás requisitos exigidos por la norma y la empresa. Indica que 362 usuarios cumplen con todos los requisitos y 583 no cumplen o ya no manifiestan interés.

Finalmente indica que hasta la fecha se han concretado 54 reservas y 1 bien ya se encuentra en proceso de escrituración.

Secretario General de Planificación: Solicita la palabra y señala que, por una parte, en la exposición se indicó que existen 4824 interesados, de los cuales se han atendido a 4704 usuarios, por lo que solicita se aclare qué pasa con la diferencia de 120 usuarios, si han sido o no atendidos o si serán atendidos.

Por otra parte, señala que, en cuanto a los 3701 que se encuentran en etapa de precalificación, se señala que solamente 362 han cumplido los requisitos, por lo que su inquietud versa sobre qué pasó con la diferencia de los casi 3350; solicita que se aclare si a estos ya se los excluyó o en qué estado está su situación.

Gerente Técnico EPMHV: Aclara que el número de 4824 son de interesados y solicitan información; el número de 4704 responde a aquellos que, luego de haberles enviado la información, han agendado una cita para recibir una atención personalizada; el número de 3701 corresponde a aquellos que han entregado información para someterse al proceso de evaluación y calificación financiera; de ellos solamente 362 cumplen con la precalificación financiera y 583 no cumplen o ya no manifiestan interés; y, finalmente, de aquellos que califican, 55 están en el proceso final de adquisición de las viviendas, han suscrito contratos de reserva y han depositado los valores correspondientes a esta.

Secretario General de Planificación: Consulta sobre quien hizo el proceso de calificación o precalificación financiera.

Gerente Técnico EPMHV: Aclara que se han hecho algunos convenios con entidades financieras como la Mutualista Pichincha, Cooperativa Atuntaqui, Banco General Rumiñahui, entre otras, que son las entidades que hicieron el proceso de evaluación.

Presidente del Directorio: Interviene e indica que, bajo su entender, de los 3701 que presentaron información para una precalificación financiera, solamente 362 cumplen y pueden continuar en el proceso, consulta si es así.

Gerente Técnico EPMHV: Manifiesta que de los 3701 no todos presentaron documentación, de todos ellos, 945 presentaron documentos, 362 cumplen con la precalificación financiera y 583 no cumplen.

Secretario General de Planificación: Consulta si las 44 reservas se han recibido dinero por parte de los interesados.

Gerente Técnico EPMHV: Señala que todos los que reservan una vivienda, suscriben un contrato de reserva, lo que conlleva la entrega de una contraprestación económica para garantizar esta reserva.

Presidente del Directorio: Consulta si aquellos que tienen una precalificación financiera tienen también ya una precalificación del MIDUVI respecto del bono para el acceso a la vivienda.

Gerente Técnico EPMHV: Aclara que no todos los interesados quieren o necesitan acceder el beneficio del MIDUVI, pero aclara que sí, que todos los que están en el proceso de reserva y van a acceder a los beneficios del MIDUVI, son los que cuentan ya con reserva de su vivienda.

Secretario General de Planificación: Solicita que se aclare si aquellos que han realizado su reserva pueden retirarse del proceso o pueden no concretar la compra.

Gerente Técnico EPMHV: Indica que sí, que en efecto se pueden retirar del negocio, pero que, conforme el contrato de reserva, el monto entregado por reserva se imputa a la multa que se le cobra al usuario por retirarse del negocio. Sin embargo, señala que la mayoría ya se encuentra realizando pagos adicionales correspondientes a las entradas y las cuotas acordadas para la adquisición de la vivienda.

Presidente del Directorio: Consulta sobre cómo se definieron los tiempos para que los usuarios puedan concretar la compra y que el bien no pase mucho tiempo reservado y fuera del mercado en un negocio que no va a prosperar.

Gerente Técnico EPMHV: Señala que esto se incorporó en el Plan Comercial con base en un análisis de mercado y las condiciones de competitividad que tiene el proyecto frente a otros proyectos nuevos.

Secretario General de Planificación: Señala que le gustaría ver el escenario más pesimista posible para determinar si la estrategia está funcionando o si requiere de ajustes. De las 120 viviendas tenemos 1 vendida hoy por hoy y existen un máximo de 6 que se concreten ya que son las que ya tienen un crédito con entidades financieras; es decir, para que se concreten 7 ventas se tuvieron que recurrir a 4700 interesados, una tasa muy baja de éxito, debemos entonces dimensionar lo que tendríamos que hacer para



lograr vender las 120 o que mejoras debemos o podemos hacer en la estrategia para mejorar los números.

Presidente del Directorio: Consulta que, con base en la información presentada, si a los 54 que han realizado una reserva, en el caso de que desistan del negocio, a todos se les aplica la multa y a cuánto asciende esta multa.

Gerente Técnico EPMHV: Señala que la multa depende de la instancia en la que se encuentre el proceso, pero que en términos generales correspondería a un 10% del valor de la vivienda.

Presidente del Directorio: Agradece la presentación y consulta a los demás integrantes del Directorio si es que tienen algún comentario al respecto.

Secretario General de Planificación: Indica que en primer lugar tiene una reflexión; señala que planteó analizar el punto de vista más pesimista para determinar cuál sería el escenario más desfavorable; sin embargo, que de las 54 reservas que se tiene, se deberá lograr que la totalidad concreten la compra de las viviendas para lo cual se deberá hacer el seguimiento adecuado desde la empresa para que lleguen a buen final esas reservas.

Finalmente consulta si existe algún mecanismo para determinar si la tasa de éxito de comercialización es mejor o peor en comparación con otros proyectos de similares características.

Secretaria: Señala que en la presentación consta y la referencia se fundamenta en información de Marketwatch y la tasa de absorción mensual en el sector es de 1.74 viviendas por mes y que la empresa estaría por encima de eso.

Presidente del Directorio: Agradece la intervención y la presentación. De no haber más comentarios indica que se puede dar por conocido el punto. Consulta si hay algún otro punto en el orden del día.

Secretaria: Señala que no existen más puntos en el orden del día, por lo que es procedente que se clausure la sesión.

Presidente del Directorio: Indica que sin haber más puntos a tratar se procede con la clausura de la sesión.

Siendo las 11h35 del 06 de noviembre de 2023, el presidente da por clausurada la sesión extraordinaria No. 007-2023 del Directorio de la EPMHV.

Ing. Francisco Javier Salazar Larrea
DELEGADO DEL ALCALDE METROPOLITANO
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA
METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA



Mgs. María Cristina Gomezjurado Jaramillo
**SECRETARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA
METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

Razón: Certifico que el acta que antecede fue aprobada en sesión de Directorio No 001-2024 de 23 de enero de 2024.