



Informe de Rendición de Cuentas 2023

Índice de Contenido

1.	Introducción.....	3
2.	Antecedentes.....	3
3.	Marco Legal.....	6
4.	Desarrollo.....	7
4.1	Gerencia Técnica.....	7
4.1.1	Factibilidad y Análisis de la viabilidad del desarrollo de proyectos habitacionales.....	7
4.1.2	Rediseño de Proyectos Habitacionales.....	7
4.1.3	Estado de Proyectos de Planes Habitacionales.....	9
4.1.4	Gestión y Ejecución de obra en los proyectos habitacionales.....	11
4.1.4.1	Custodia de Polígonos.....	11
4.2	Presupuesto de los Proyectos Habitacionales.....	11
4.3	Gerencia de Negocios.....	13
4.3.1	Situación actual de los Proyectos Habitacionales.....	14
4.4	Dirección Financiera.....	15
4.4.1	Inversión.....	15
5.	Conclusiones.....	16

Índice de Tablas

Tabla 1	Estado de Proyectos de Planes Habitacionales.....	10
Tabla 2	Situación actual de los proyectos habitacionales al 31 de diciembre de 2023.....	14
Tabla 3	Detalle de Gastos de Inversión devengados en el ejercicio fiscal 2023.....	15

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1	Cuadro de Uso de Suelo Rediseñado (Villas del Sinaí).....	8
Ilustración 2	Plan Maestro Rediseñado (Villas del Sinaí).....	9
Ilustración 3	Costos de Proyectos Habitacionales presentados por la anterior administración.....	12
Ilustración 4	Costos de Proyectos Habitacionales presentados por la actual administración.....	12
Ilustración 5	Logo y Render del Proyecto Villas del Sinaí.....	13

Índice de Gráficos

Gráfico 1	Cientes Activos por Proyectos Habitacionales 2023.....	15
Gráfico 2	Gráfico 1 Cientes Activos por Proyectos Habitacionales 2023.....	16

1. Introducción

La **Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP** es una empresa pública, en calidad de sociedad de derecho público, dotada de personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión; sujeta al ordenamiento jurídico de la República del Ecuador, en general, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, al capítulo III "Viviendas de Interés Social" de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y en especial a la Ley Orgánica de Empresas Públicas; a la Ordenanza que regula la creación de esta empresa, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y demás normas que expidan los organismos competentes del Estado en el marco del respecto a la autonomía municipal y a la normativa interna que la empresa expida.

2. Antecedentes

La **M.I. Municipalidad de Guayaquil**, procurando el modo de alcanzar sus objetivos y metas institucionales en materia de creación de nuevos programas para cubrir con el déficit de vivienda popular digna y propia para los habitantes de esta ciudad, tomó la decisión de crear por medio de Ordenanza Municipal suscrita el 26 de junio de 2020, publicada mediante Registro Oficial No 761 de 10 de julio de 2020, a la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP, para que realice dichas actividades dentro del Cantón.

El Reglamento Orgánico Funcional de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP, define la estructuración del direccionamiento estratégico, enmarcado en la misión, visión y objetivos estratégicos institucionales, mismos que se detallan a continuación:

Misión: Ser un facilitador de vivienda, promoviendo soluciones habitacionales adecuadas, mejorando la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos. Creamos comunidades conectadas a través de centralidades urbanas generando lugares idóneos para vivir, con un enfoque en un Plan Maestro al 2050 como legado para la ciudad.

Visión: Transformar Guayaquil en un entorno próspero que sea referente a través de una planificación urbana, sostenible e integrada.

Objetivo general. - Potenciar la oferta de vivienda adecuada, haciendo de Guayaquil una ciudad referente en la ejecución de soluciones habitacionales. Planificar el desarrollo organizado de Guayaquil a través de la implementación de un Plan Maestro al 2050.

Objetivos Estratégicos. - Los objetivos estratégicos de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., son:

- a) Disminuir el déficit habitacional a través de soluciones habitacionales adecuadas, contribuyendo a la reactivación económica mediante la generación de empleo.
- b) Promover y gestionar alianzas estratégicas con el sector público y la iniciativa privada, nacional o extranjera para la generación de proyectos de infraestructura en la ciudad de Guayaquil.
- c) Liderar la transformación digital en la EPMV para que sirva de referente ante las demás instituciones públicas. Así como, gestionar los cambios necesarios para alcanzar una declaración responsable y la legalización de títulos de propiedad, soportados en cadena de bloques.
- d) Generar los recursos de autogestión de la empresa mediante la comercialización de proyectos propios o de bienes inmuebles, que sean delegados a la EPMV, sea de manera directa o en
- e) proyectos asociativos con empresas públicas y privadas, nacionales o extranjeras, que generen rentabilidad y permitan invertir en proyectos en beneficio de la Ciudad logrando así la autonomía presupuestaria.
- f) Gestionar eficientemente la administración de los recursos humanos, tecnológicos, materiales y financieros disponibles, para cumplir con los objetivos institucionales.

En este mismo sentido, el instrumento normativo ibidem, define la misión, atribuciones y responsabilidades del Gerente General, mismas que se detallan a continuación:

Gerencia General

Misión. - Dirigir, planificar, coordinar, controlar, supervisar, autorizar y aprobar las actividades relacionadas con la gestión empresarial, económica, comercial, técnica, financiera y administrativa de la estructura organizacional, mediante la aplicación de políticas, normas y estrategias que permitan el logro de la misión y objetivos institucionales.

Responsable: Gerente General

Atribuciones y Responsabilidades:

- ✓ Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa pública;
- ✓ Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio;
- ✓ Suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el Directorio;
- ✓ Administrar con transparencia, diligencia, los fondos de la Empresa Pública, velar por su eficiencia empresarial en forma honrada con suma diligencia y cuidado; informar al Directorio, sobre los resultados de la gestión de aplicación de las políticas y de los resultados de los planes, proyectos y presupuestos, en ejecución o ya ejecutados;
- ✓ Iniciar, continuar, desistir y transigir en procesos judiciales y en los procedimientos alternativos solución de conflictos, de conformidad con la ley y los montos

establecidos por el Directorio. El Gerente procurará utilizar dichos procedimientos alternativos antes de iniciar un proceso judicial, en todo lo que sea materia transigible;

- ✓ Aplicar las políticas institucionales definidas por el Directorio. En cuanto al régimen remunerativo y disciplinario de la Empresa se estará a lo previsto en el Derecho Público aplicable;
- ✓ Controlar los costos, la eficiencia y eficacia de la operación de la Empresa e informar permanentemente al Directorio sobre los mismos;
- ✓ Supervisar las Operaciones Técnicas y ejecución de estas en la empresa de vivienda;
- ✓ Autorizar y aprobar las contrataciones que se hicieran en la empresa pública de vivienda;
- ✓ Aprobar los Programas Habitacionales de vivienda, el precio de venta establecido por metro cuadrado y sus términos de negociación;
- ✓ Efectuar o contratar los análisis y evaluaciones acerca del desempeño de la Empresa y tomar las medidas preventivas y correctivas razonablemente necesarias para la mejora o mantenimiento de los estándares del servicio que sean responsabilidad de la Empresa;
- ✓ Presentar para aprobación del Directorio el Informe Anual de Labores, el presupuesto anual de la empresa y los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre de cada año;
- ✓ Designar las comisiones que fueren necesarias para el cumplimiento del objeto de la Empresa, las cuales informarán al Gerente General;
- ✓ Asistir a las reuniones del Directorio, con voz, pero sin derecho a voto; y cumplir las funciones de Secretario de dicho órgano. Por consiguiente, le corresponderá elaborar las actas de las sesiones del Directorio;
- ✓ Suscribir las comunicaciones a nombre de la Empresa, dentro del ámbito de sus competencias;
- ✓ Nombrar al Custodio y responsable de la Caja Chica;
- ✓ Celebrar, conjuntamente con el Asesor Jurídico, los contratos a nombre de la Empresa que fueren necesarios para el cumplimiento eficaz del objeto de la misma; así como controlar permanentemente y con suma diligencia y cuidado el cumplimiento de los contratos celebrados por la Empresa. En función de su calidad de administrador de la Empresa tendrá todas las atribuciones compatibles con su calidad de tal, sujetándose en todo momento a las políticas institucionales que defina el Directorio, el Derecho Público aplicable y en general a la normatividad jurídica que le fuera aplicable;
- ✓ Elaborar, modificar y/o aprobar los reglamentos internos, manuales e instructivos que requiera la empresa, los mismos que serán puestos a consideración del Directorio para su aprobación;
- ✓ Disponer justificadamente los egresos de la Empresa en un marco de austeridad y en función de los legítimos compromisos adquiridos, siempre de acuerdo con las políticas institucionales y el ordenamiento jurídico del Estado;

- ✓ Contratar al personal y a los profesionales indispensables para la eficaz operación de la Empresa, sin perjuicio de la expedición de los nombramientos que le corresponda realizar de acuerdo con la Ley Orgánica del Servicio Público; definir las funciones y pactar las remuneraciones u honorarios de acuerdo con la legislación aplicable y las políticas aprobadas por el Directorio, sin perjuicio de la expedición del reglamento interno pertinente de las contrataciones referidas será informado el Directorio. En todo caso, las contrataciones serán las indispensables, pues es política permanente de la Empresa la austeridad. Tales contrataciones se sustentarán en el presupuesto institucional
- ✓ Delegar atribuciones al personal de acuerdo con su criterio y necesidad de la EP;
- ✓ Aprobar el Plan Anual de Contrataciones (PAC) en los plazos y formas previstos en la Ley, así como el POA y el PAI y el Presupuesto previo a la aprobación del Directorio;
- ✓ Las demás que señalen la Ordenanza, las leyes, la reglamentación interna y la normativa jurídica aplicable;
- ✓ Velar por el fiel cumplimiento de las Observaciones que emitan los Entes de Control.

3. Marco Legal

Constitución de la República del Ecuador

Numeral 4 Artículo 100

Que la participación de los niveles de gobierno ejerce para" (...) *fortalecer la democracia con mecanismos permanentes de transparencias, rendición de cuentas y control social* "

Ley Orgánica del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social

Artículo. - 11

"*Tienen la obligación de rendir cuentas las autoridades del Estado electas o de libre remoción, representantes legales de empresas públicas o personas jurídicas del sector privado que manejen fondos públicos o desarrollen actividades de interés público, sin perjuicio de la responsabilidad que tienen las y los servidores públicos sobre sus actos u omisiones. En caso de incumplimiento por parte de las instituciones y entidades del sector público, el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social remitirá la queja a la Contraloría General del Estado para que inicie el proceso de investigación sobre la gestión de las autoridades*"

Reglamento de Rendición de Cuentas

Artículo. - 7

Publicar la documentación oficial de los links a los medios de verificación del Informe de Rendición de Cuentas en la página web oficial y, en el caso de que no cuenten con página web oficial, deberán cargar dichos documentos en un repositorio virtual, al menos con ocho días de anticipación a la deliberación pública, a fin de garantizar el acceso ciudadano";

Resolución Nro. CPCCS-PLE-SG-069-2021-476

Artículo. - 6

Periodo de Rendición de Cuentas

Los sujetos que tengan esta obligación deberán rendir cuentas del periodo fiscal concluido es decir del de enero al 31 de diciembre de acuerdo a la ley

Para aquellos sujetos obligados, incluidos los miembros del cuerpo colegiados, que no estuvieron en funciones durante todo el año fiscal, deberán presentar su informe del periodo ejercido en el lapso fiscal al del cual rinde cuentas.

4. Desarrollo

4.1 Gerencia Técnica

4.1.1 Factibilidad y Análisis de la viabilidad del desarrollo de proyectos habitacionales

Con el objetivo de cumplir la misión, visión y objetivos institucionales de la EPMV, se ha realizado la búsqueda de 24 terrenos para la creación de polígonos que cumplan con las factibilidades requeridas para el análisis de la viabilidad del desarrollo de proyectos habitacionales, de estos 2 han sido dado de baja y 22 continúan su proceso de análisis en función de las respuestas de las empresas públicas prestadoras de servicios y direcciones de la M.I.M.G. relacionadas con las aprobaciones de los mismos.

4.1.2 Rediseño de Proyectos Habitacionales

Respecto a la planificación y diseño de los planos urbanísticos preliminares de los proyectos habitacionales que se desarrollan a través de la EPMV y que sirvan como base en las consultorías de estudios preliminares y definitivos y demás necesidades institucionales; se ha trabajado en el rediseño del Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2, conocido comercialmente como Villas de Sinaí.

Los cambios que se generaron en el rediseño surgieron con la finalidad de fomentar el desarrollo de soluciones habitacionales verticales, que permitan una eficiente inversión Municipal con relación a la dotación de infraestructura y servicios, al mismo tiempo incrementar la oferta de vivienda a la ciudadanía guayaquileña.

Villas del Sinaí contará con 2414 soluciones habitacionales, desagregadas en 1622 casas y 792 departamentos, beneficiando a un total de 9656 ciudadanos.

Lo que permitirá a la ciudadanía poder acceder a la compra de una casa propia permitiéndoles alcanzar una de tus metas personales y financieras más deseadas lo que contribuirá a una mejor calidad de vida para cada beneficiario y toda tu familia; saber

que cuentas con un techo y un lugar que te pertenece es la mejor sensación de seguridad y protección.

Ilustración 1 Cuadro de Uso de Suelo Rediseñado (Villas del Sinaí)

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTO DE USO DE SUELO PLAN HABITACIONAL LOTES POPULARES, ETAPA 1 Y 2				
DETALLE		ÁREA (m2)	PORCENTAJE	
ÁREA DE POLÍGONO		524.151,90	100,000%	
SERVIDUMBRE DE CANALES NATURALES		6.051,81	1,155%	
SERVIDUMBRE PARA ALCANTARILLADOS		2.045,00	0,390%	
ÁREA ÚTIL		516.055,09	98,455%	
DETALLE		UNIDAD	CANTIDAD	PORCENTAJE
ÁREA CEDIDA AL MUNICIPIO	ÁREA VERDE Y PARQUES (ACM)	ÁREA (m2)	57.362,99	11,116%
	ZONA DE EQUIPAMIENTO (ACM-ZEQ)		26.365,72	5,109%
	TOTAL		83.728,71	16,225%
ÁREA VENDIBLE	ÁREA COMERCIAL VENDIBLE (ACV)		46.179,27	8,949%
	LOTE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		90666,50	17,569%
	LOTE RESIDENCIAL / COMERCIAL UNIFAMILIAR		73.228,54	14,190%
	LOTE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		37.071,31	7,184%
	TOTAL RESIDENCIAL		200.966,35	38,943%
	TOTAL		247.145,62	47,891%
ÁREA DE CIRCULACIÓN			185.180,76	35,884%
TOTAL		516.055,09	100,000%	
LOTES UNIFAMILIARES RESIDENCIALES		UNIDAD	901	
LOTES UNIFAMILIARES RESIDENCIAL / COMERCIAL			721	
TOTAL DE LOTES UNIFAMILIARES			1622	
LOTES MULTIFAMILIARES			99	
TOTAL DE LOTES UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES			1721	
DEPARTAMENTOS POR LOTES MULTIFAMILIARES			8	
TOTAL DE DEPARTAMENTOS			792	
TOTAL UNIDADES HABITACIONALES			2414	
POBLACIÓN TOTAL :			9656	

Fuente y Elaboración: Gerencia Técnica

Ilustración 2 Plan Maestro Rediseñado (Villas del Sinaí)



Fuente y Elaboración: Gerencia Técnica

4.1.3 Estado de Proyectos de Planes Habitacionales

Respecto a la gestión de las consultorías de estudios preliminares y definitivos de los proyectos habitacionales gestionados a través de la EPMV en todas sus fases contractuales; se ha trabajado en los siguientes proyectos habitacionales:

Tabla 1 Estado de Proyectos de Planes Habitacionales

#	PROYECTO	UBICACIÓN	ÁREA (Ha)	# SOLUCIONES HABITACIONALES	# BENEFICIARIOS	OBSERVACIONES
1	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2, Villas de Sinaí	Monte Sinaí	39,82	1.767	7.068	Trámite e ingreso a DECAM para aprobación de rediseño de consulta previa de anteproyecto urbanístico.
2	Ampliación Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2, Villas de Sinaí	Monte Sinaí	12,59	647	2.588	Trámite y aprobación de Fase 2 de consultoría. Consultoría terminada.
3	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 3, Mi Dulce Hogar	Sergio Toral	13,89	448	2.240	Trámite de resolución de terminación de contrato por deceso de contratista.
4	Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 4, Jardines de la Flor	Flor de Bastión	18,72	481	1.924	Trámite y notificación al contratista de terminación unilateral por incumplimiento a las disposiciones del administrador del contrato. Adicional, Ingreso a DECAM para fraccionamiento y validación de uno de los predios del polígono.
5	Programa Habitacional Mi Lote 3, Bosques del Norte	Km. 16.5 Vía a Daule	138,10	4.490	22.450	Trámite para la culminación de aprobación de ingenierías hidrosanitarias.
6	Programa Habitacional Mi Lote 4, Bosques del Norte 2	Vía a Daule	75,42	1.990	9.950	Trámite para el ingreso a aprobación de consulta previa de anteproyecto urbanístico.
7	Trinidad de Dios, Macrolote 4 y 5, Valle Esperanza	Trinidad de Dios	1,80	99	495	Trámite e ingreso a DECAM para aprobación de proyecto y autorización para el inicio de las obras urbanísticas.
TOTAL			300,34	9.922	46.715	-

Fuente y Elaboración: Gerencia Técnica

4.1.4 Gestión y Ejecución de obra en los proyectos habitacionales

4.1.4.1 Custodia de Polígonos

Como parte de la ejecución de los trabajos que realiza la Gerencia Técnica, a través de la Dirección de Obras y Fiscalización se realiza el proceso de prevención y control de Asentamientos informales en los predios que forman parte de los Polígonos donde se emplazarán los Proyectos Urbanísticos. Estos trabajos se los realiza en conjunto con la secretaria técnica de Asentamiento y prevención del MIDUVI. Con el fin de realizar un control exhaustivo, de la Gerencia Técnica hace uso de la inspección física con personal de campo y la inspección aérea, mediante sobrevuelos con Drones durante el ejercicio fiscal 2023.

4.2 Presupuesto de los Proyectos Habitacionales

Tomando en consideración que para la determinación del presupuesto implica sumar los costos de las actividades del proyecto a lo largo de toda la vida del mismo, de tal forma que se pueda disponer de información económica del costo del proyecto en su conjunto y también por fases.

De conformidad con la documentación presentada por la Gerencia Técnica, existen informes de la anterior "Dirección Técnica", en los que se detalla que valores como Instalaciones eléctricas, sanitarias, aguas lluvias, agua potable, parte de movimientos de tierra, vías principales, etc., se toman como subsidio para que lo ejecuten las distintas entidades rectoras de la materia en mención. Estos informes fueron aprobados por Concejo Municipal en las siguientes fechas:

- 16 de junio de 2021, Lotes Populares 1 y 2 (Jardines del Sinahí 1).
- 27 de agosto de 2021, Ampliación Lotes Populares 1 y 2 (Jardines del Sinahí 2).
- 6 de octubre de 2021, Mi Lote 3 (Bosques del Norte 1).
- 10 de febrero de 2022, Lotes Populares 3 (Mi Dulce Hogar).

En función de lo anterior, los valores presentados por la administración anterior están por debajo de lo que debería costar. A continuación, se presenta el cuadro con los costos presentados y aprobados por Concejo en el año 2021 y 2022, mismos que ascienden a **\$ 100.056.486,85**:

Ilustración 3 Costos de Proyectos Habitacionales presentados por la anterior administración

Lotes Populares 3 / Mi Dulce Hogar		Presupuesto	Trinidad de Dios / Valle Esperanza		Presupuesto
Consultoría Estudios de Prefatib. y Factibilidad		\$ 135.051,00	Consultoría Estudios de Prefatib. y Factibilidad		\$ 64.860,88
Contrato Movimiento de Tierra		\$ 1.118.208,26	Contrato Movimiento de Tierra		\$ 300.063,82
Contrato Obras de Urbanismo		\$ 2.442.870,73	Contrato Obras de Urbanismo		\$ 1.712.096,57
Total inversión		\$ 3.696.129,99	Total inversión		\$ 2.077.021,27
Mi Lote 3 / Bosques del Norte			Lotes Populares 4 / Jardines De La Flor		
Consultoría Estudios de Prefatib. y Factibilidad		\$ 483.552,88	Consultoría Estudios de Prefatibilidad y Factibilidad		\$ 163.630,63
Contrato Movimiento de Tierra		\$ 12.244.374,43	Contrato Movimiento de Tierra		\$ 2.044.081,09
Contrato Obras de Urbanismo		\$ 32.234.150,17	Contrato Obras de Urbanismo		\$ 4.914.719,22
Total inversión		\$ 44.962.077,48	Total inversión		\$ 7.122.430,94
Lotes populares 1 y 2 / Jardines de Sinahi			Mi Lote 4		
Consultoría Estudios de Prefatib. y Factibilidad		\$ 344.184,48	Consultoría Estudios de Prefatib. y Factibilidad		\$ 288.314,64
Contrato Movimiento de Tierra		\$ 3.584.109,95	Contrato Movimiento de Tierra		\$ 6.688.808,29
Contrato Obras de Urbanismo		\$ 13.684.666,12	Contrato Obras de Urbanismo		\$ 17.608.743,69
Total inversión		\$ 17.612.960,55	Total inversión		\$ 24.585.866,62

Fuente y Elaboración: Informe cuatrimestral 2023 emitido por la antigua administración

Actualmente la Gerencia Técnica realizó una evaluación con lo que actualmente está contratado y con valores actuales de mercado para la ejecución de las diferentes actividades requeridas para obtener lotes con servicios. Las consultorías de dichos proyectos se encuentran en curso y una vez culminadas se tendrán los presupuestos finales, dichas consultorías y su estado se encuentran detalladas en el Informe de la Gerencia Técnica, mismo que se encuentra anexo al presente documento. A continuación, se detallan los costos estimados a valor actual de mercado, mismos que ascienden a **\$ 129.101.327,37**:

Ilustración 4 Costos de Proyectos Habitacionales presentados por la actual administración

Lotes Populares 3 / Mi Dulce Hogar		Trinidad de Dios / Valle Esperanza	
Consultoría	\$ 135.051,00	Consultoría	\$ 64.860,88
Movimiento de Tierra	\$ 1.939.875,35	Movimiento de Tierra	\$ 300.063,82
Urbanismo**	\$ 4.645.341,15	Urbanismo**	\$ 1.940.859,56
Total inversión	\$ 6.720.267,49	Total inversión	\$ 2.305.784,26
Mi Lote 3 / Bosques del Norte		Lotes Populares 4 / Jardines de la Flor	
Consultoría	\$ 483.552,88	Consultoría	\$ 163.630,63
Movimiento de Tierra	\$ 12.244.374,43	Movimiento de Tierra	\$ 2.654.339,82
Urbanismo**	\$ 46.185.861,23	Urbanismo**	\$ 6.260.675,76
Total inversión	\$ 58.913.788,54	Total inversión	\$ 9.078.646,21
Lotes Populares 1 y 2 / Villas de Sinai		Mi Lote 4 / Bosques del Norte 2	
Consultoría	\$ 344.185,18	Consultoría	\$ 288.314,64
Movimiento de Tierra	\$ 3.793.552,73	Movimiento de Tierra	\$ 5.858.751,12
Urbanismo**	\$ 17.591.428,68	Urbanismo**	\$ 24.206.608,51
Total inversión	\$ 21.729.166,59	Total inversión	\$ 30.353.674,27

** Valores estimados, acorde al mercado. Consultorías están en proceso, sin tener presupuestos reales al momento

Fuente y elaboración: Gerencia Técnica

La diferencia entre los costos presentados por la antigua administración vs los cálculos realizados en base al mercado, mantienen una diferencia de aproximadamente **30 millones de dólares**.

Cabe destacar que dichos costos no consideran valores de expropiación de los terrenos, ni los costos administrativos e indirectos de los proyectos.

4.3 Gerencia de Negocios

La Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP y su nueva visión inmobiliaria plantea una verdadera solución habitacional: Villas de Sinaí. Un proyecto con el **70%** de casas (un piso con losa) y **30%** de departamentos, un espacio digno para que las familias guayaquileñas inicien una nueva historia y cumplan sus sueños.

Con este primer proyecto habitacional impulsamos la vivienda vertical con la oferta de departamentos, con más áreas verdes que otros proyectos.

Ilustración 5 Logo y Render del Proyecto Villas del Sinaí



Fuente y elaboración: Gerencia de Negocios

información general del terreno



Área del proyecto: 52,42 ha
Áreas verdes y parques: 5,74 ha
Áreas de equipamiento comunitario: 2,64 ha
Áreas comerciales: 4,62 ha

Áreas de equipamiento



Parques infantiles.



Áreas de ejercicios.



Centros educativos.



Centro de Bienestar Animal



Centro Valiente



Áreas Comerciales



Unidad de Policía Comunitaria

Villas de Sinahí es un proyecto que nace a partir de los proyectos de lotes con servicio Jardines de Sinahí 1, Jardines de Sinahí 2 y Mi Dulce Hogar. De los mencionados proyectos, **480 beneficiarios** firmaron el documento “ACUERDO DE ACTUALIZACIÓN DE CONVENIO PREVIO A LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA”, el cual confirma el requerimiento del beneficiario de querer acceder a una casa en este proyecto habitacional.

4.3.1 Situación actual de los Proyectos Habitacionales

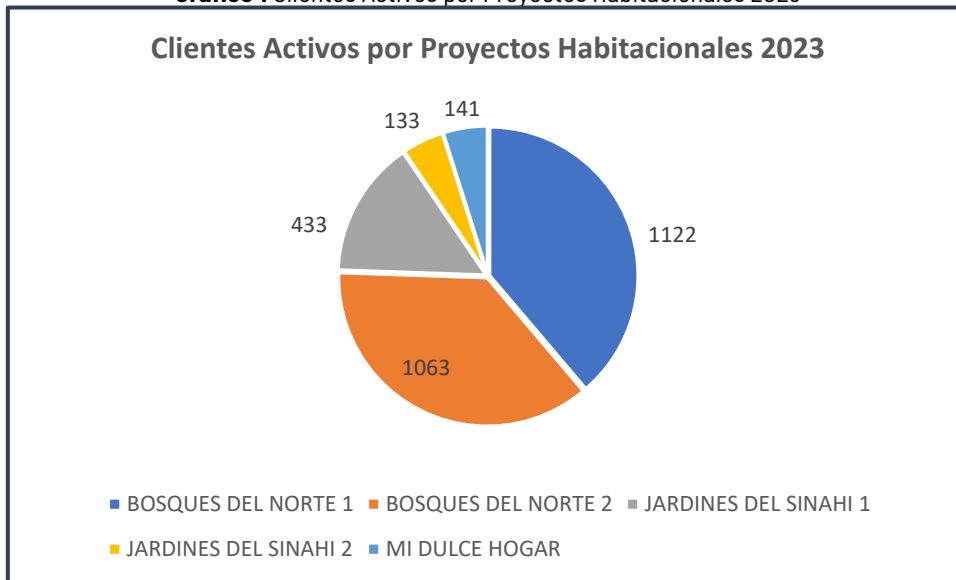
A continuación, se muestra el estado actual de los proyectos habitacionales que mantiene la EPMV:

Tabla 2 Situación actual de los proyectos habitacionales al 31 de diciembre de 2023

PROYECTO	UNIDADES COMERCIALIZADAS	CLIENTES ACTIVOS
BOSQUES DEL NORTE 1	1900	1122
BOSQUES DEL NORTE 2	1400	1063
JARDINES DEL SINAHÍ 1	1320	433
JARDINES DEL SINAHÍ 2	500	133
MI DULCE HOGAR	450	141
TOTAL GENERAL	5.570	2.892

Fuente y elaboración: Gerencia de Negocios

Gráfico 1 Clientes Activos por Proyectos Habitacionales 2023



Fuente y elaboración: Dirección Financiera

4.4 Dirección Financiera

4.4.1 Inversión

De conformidad a los datos generados del sistema WINAFIN correspondientes a las transacciones generadas en el año 2023 correspondientes al gasto de inversión a continuación se detalla lo siguiente al pie del presente:

Tabla 3 Detalle de Gastos de Inversión devengados en el ejercicio fiscal 2023

Detalle	Inversión (USD)
HABILITACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO	\$ 1.432.869,51
ESTUDIO Y DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES	\$ 332.536,88
FISCALIZACIÓN E INSPECCIONES TÉCNICAS	\$ 54.392,65
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	\$ 12.304,30
SERVICIOS DE CARTOGRAFÍA	\$ 9.560,00
Total Inversión	\$ 1.841.663,34

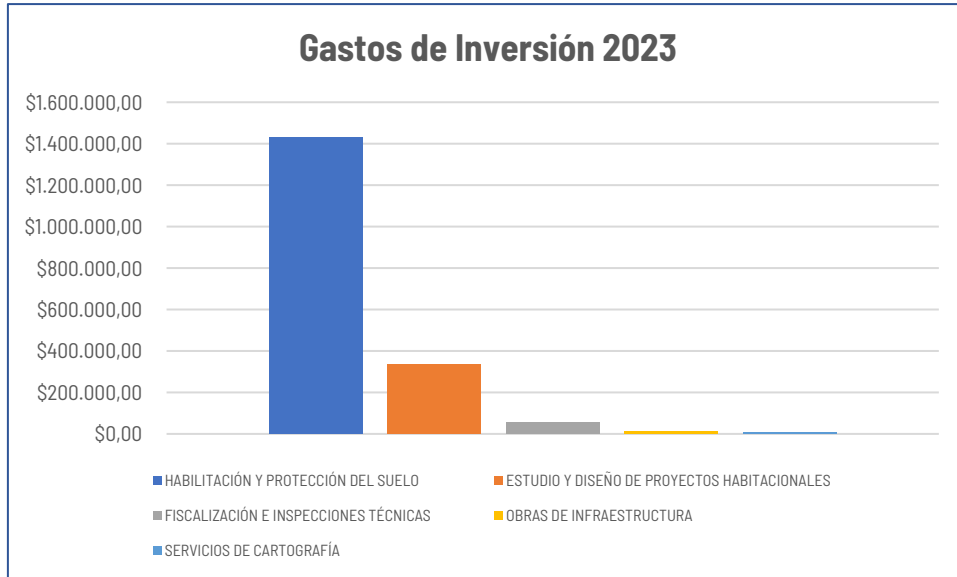
Fuente y elaboración: Dirección Financiera

Durante el ejercicio fiscal 2023, la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP, invirtió la suma de **\$ 1.841.663,34**, los cuales tuvieron su destino en los diferentes Proyectos Habitacionales que comercializa la entidad.

Dentro de los rubros más significativos, se realizó la inversión de **\$ 1.432.869,51** en la Habilitación y Protección del Suelo, proceso mediante el cual se realiza la preparación, identificación y adecentamiento del área del proyecto habitacional para evitar asentamientos inapropiados y además conciliar la parte preliminar de obra en la ejecución de trabajos de movimiento de tierra.

Como segundo rubro significativo, se invirtió **\$ 332.536,88** en Estudios y Diseños de Proyectos Habitacionales, los cuales son cruciales para asegurar la calidad, eficiencia y sostenibilidad de las futuras viviendas, así como la creación de hogares seguros, confortables y adecuados para las necesidades de la ciudadanía guayaquileña.

Gráfico 2 Gráfico 1 Clientes Activos por Proyectos Habitacionales 2023



Fuente: Dirección Financiera

5. Conclusiones

1. En lo concerniente al ejercicio fiscal 2023 la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP se trabajó en el rediseño del Plan Habitacional Lotes Populares, Etapa 1 y 2, conocido comercialmente como Villas de Sinaí.
2. Villas del Sinaí contará con 2414 soluciones habitacionales, desagregadas en 1622 casas y 792 departamentos, beneficiando a un total de 9656 ciudadanos.
3. Durante el ejercicio fiscal 2023, la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP, invirtió la suma de **\$ 1.841.663,34**, los cuales tuvieron su destino en los diferentes Proyectos Habitacionales que comercializa la entidad.
4. Dentro del ejercicio fiscal 2023 480 **beneficiarios** firmaron el documento "ACUERDO DE ACTUALIZACIÓN DE CONVENIO PREVIO A LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA", el cual confirma el requerimiento del beneficiario de querer acceder a una casa en este proyecto habitacional

Guayaquil, 26 de marzo de 2024.

	Nombres:	Firma:
Elaborado por:	Inés Arreaga Avecillas Coordinadora de Planificación y Procesos	