

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA

RENDICIÓN DE CUENTAS 2021

CONTESTACIÓN A LAS INQUIETUDES CIUDADANAS

Temas Financieros	Consultas
Sobre el uso de la recaudación de las cuotas mensuales de los planes habitacionales	24



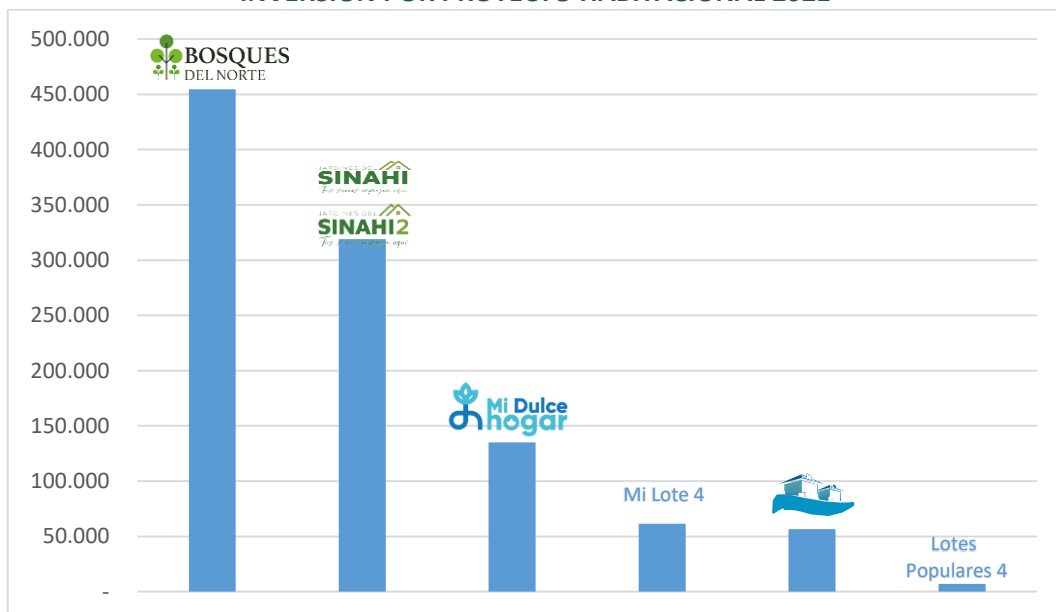
VALORES RECAUDADOS DE LOS PLANES HABITACIONALES



Los valores recaudados, se invierten en la construcción de las urbanizaciones de los Programas Habitacionales Municipales comercializados

Temas Financieros	Consultas
La inversión que se realiza en cada proyecto habitacional	8

INVERSIÓN POR PROYECTO HABITACIONAL 2021



¹Montos adjudicados 2021 más expropiaciones canceladas

Temas Financieros	Consultas
Cantidad de beneficiarios que están pagando las cuotas mensuales por los lotes	1

 **BENEFICIADOS DE LOS PLANES HABITACIONALES**



Beneficiados: 1.203
Estado: Convenios Pagando Dividendos




Beneficiados: 475
Estado: Convenios Pagando Dividendos





Beneficiados: 1.400 estimado
Estado: En proceso

Temas Comerciales	Consultas
Información detallada sobre los proyectos habitacionales comercializados en el 2021	7

Durante el año 2021, la Empresa Pública Municipal de Vivienda, comercializó 3 (tres) Programas Habitacionales Municipales, cuyo detalle se resume en los siguientes cuadros:

Plan Habitacional	Descripción	Cantidad
	Total Inversión	19.000.000
	Convenios firmados	1.320
	Personas beneficiarias	6.600
	Empleos a generarse	9.240
Lanzamiento	Postulantes en los proyectos	2.835
2021	Visualizaciones en la Web	154.265
	Personas atendidas en los PA	24.000
	Áreas verdes	21
1.320 Predios	Áreas Comerciales	5
38,91 Ha.	Zona de Equipamiento	9

Plan Habitacional	Descripción	Cantidad
	Total Inversión	10.000.000
	Convenios firmados	500
	Personas beneficiarias	2.500
	Empleos a generarse	3.500
Lanzamiento	Postulantes en los proyectos	692
2021	Visualizaciones en la Web	47.778
	Personas atendidas en los PA	4.415
	Áreas verdes	6
500 Predios	Áreas Comerciales	1
12,62 Ha.	Zona de Equipamiento	5

Plan Habitacional	Descripción	Cantidad	
 BOSQUES DEL NORTE	Total Inversión	52.900.000	
	Convenios firmados	1.400	
	Personas beneficiarias	7.000	
	Empleos a generarse	30.800	
	Postulantes en los proyectos	2.304	
	Visualizaciones en la Web	81.461	
Lanzamiento	Personas atendidas en los PA	11.549	
2021	Áreas verdes	21	
	Áreas Comerciales	6	
	Zona de Equipamiento	8	
4.400	Predios	Condominios	25
138	Ha.	Departamentos	150

Temas Comerciales	Consultas
Proceso de selección de los beneficiarios de los Proyectos Habitacionales comercializados	14

El punto de partida para definir los requisitos de los planes habitacionales, es establecer el segmento al que se lo va a dirigir; para esto, se parte del objeto de la EPMV que consta dentro de la Ordenanza de creación. La Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil, EP, tiene como objeto "Hacer de Guayaquil, una ciudad referente en cuanto a desarrollo de programas habitacionales, enfocado principalmente en las personas de escasos recursos, familias de ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo, generando empleo a través de la gestión de los mencionados programas, apuntando a la reactivación económica de la ciudad. La naturaleza de esta empresa es ser la encargada de facilitar el acceso a la vivienda, la ejecución de obras de infraestructura relacionadas con la vivienda y el desarrollo cantonal... "

De esta forma se define que los Programas Habitacionales Municipales promovidos por esta Empresa Pública, están enfocados en los segmentos C+ (Media) y C- (Baja) correspondientes a la estratificación de niveles socio económicos establecidos por el INEC en el Ecuador.

Una vez establecidos, para cada Programa Habitacional Municipal, el segmento y los requisitos determinados en los Reglamentos Internos de esta Empresa Pública, el proceso de calificación inicia operativamente con la recepción y registro de las postulaciones recibidas en los puntos de atención, para realizar las verificaciones y cumplimiento de los requisitos.

Cada expediente es respaldado de forma digital y continua su proceso con el análisis de las postulaciones con la finalidad de verificar su capacidad de pago para la adquisición de un lote, la documentación observada es notificada vía e mail al postulante para su regularización.

En cumplimiento con los Reglamentos y luego de verificar el cumplimiento de todos los requisitos se remite a las respectivas direcciones de la EPMV, un informe con el listado de los beneficiarios calificados, para conocimiento y autorización del proceso de selección. Los trámites que no se regularizan, que no cumplen los requisitos y/o demuestra capacidad de pago, se registra como "no califica".

La Dirección Financiera y Dirección Comercial de esta Empresa Pública, con base al informe emitido por la Fábrica de Operaciones, definen un listado de beneficiarios considerando el orden de pago de la cuota inicial.

Temas Técnicos	Consultas
Descripción de los diseños de los Proyectos Habitacionales comercializados	7

Los Proyectos Habitacionales Municipales de la EPMV ofertan soluciones sostenibles, accesibles e inclusivas para los ciudadanos. Se busca reactivar la economía con el menor impacto ambiental y climático, elevando la calidad de vida de los habitantes de Guayaquil, especialmente de la población de ingresos económicos medios-bajos y bajos y de quienes residen en sectores marginales de la ciudad, a través de soluciones pensadas en el beneficio integral de sus habitantes que contengan un enfoque inclusivo, de manera que, sin distinción de género, edad o actividad económica, ésta sea una solución para quienes buscan un hogar.

La Empresa Pública Municipal de Vivienda urbaniza y promueve la construcción de viviendas, con el objetivo de reducir el déficit habitacional de manera planificada, desalentando la ilegal ocupación del suelo urbano, creando ofertas de lotes con precios accesibles a los sectores populares, estimulando la inversión privada en desarrollos habitacionales de tipo popular y optimizando los costos de las obras en base a la producción en escala.

Estos Programas proyectan soluciones habitacionales con viviendas tanto unifamiliares residenciales, como residenciales con áreas comerciales, así como, se incluye el concepto de desarrollo compacto con viviendas multifamiliares en construcción vertical, promoviendo la residencia en departamentos.

Dentro del diseño urbanístico de los Programas Habitacionales Municipales se encuentran planificadas unidades de equipamiento urbano tales como: educación, salud, seguridad, estación de bomberos, casas comunales, mercados, Centros Valientes, centros de bienestar animal, etc. También está planificado destinar áreas para desarrollo comercial.

En los Programas Habitacionales Municipales de la EPMV, las posibilidades de postulación están abiertas a todo tipo de personas, incluyendo a aquellas con actividades económicas denominadas “independientes sin facturación”, mediante un plan de ahorro programado sin intereses, que les permita la adquisición de un lote simultáneamente a la construcción de la obra urbanística.

Temas Técnicos	Consultas
Definición de los precios los lotes en los proyectos habitacionales	23

A fin de ofertar el precio más bajo posible para los lotes en los Programas Habitacionales Municipales, se considera únicamente el costo total de todas las obras de inversión para el desarrollo del programa habitacional, incluyendo los costos de expropiación de los terrenos inmersos en el proyecto y este valor es dividido para el área residencial vendible, obteniendo así, el valor por m², sin considerar margen de ganancia, ya que está destinado a cubrir la necesidad de vivienda de los sectores más vulnerables de la población de la ciudad de Guayaquil.

Temas Técnicos	Consultas
Determinación de las ubicaciones donde se desarrollarán los proyectos habitacionales	5

Para determinar la ubicación de un Proyecto Habitacional Municipal, esta Empresa Pública lleva a cabo un proceso de búsqueda que consiste en analizar zonas urbanas y rurales en el cantón Guayaquil, que cumplan con requisitos establecidos por la Dirección Técnica de la EPMV, entre los cuales se encuentra obtener de las distintas Direcciones Municipales, factibilidades positivas, que determinen que el área donde se propone desarrollar el proyecto habitacional, se encuentra en suelo apto para urbanizar, que no se encuentra en área de riesgo, que está en un suelo catalogado como residencial, que no se encuentra en área protegida por el Ministerio de Ambiente y que sea posible el acceso a los servicios de agua potable, agua servidas y aguas lluvias .

Temas Técnicos	Consultas
Características especiales de Proyectos Habitacionales Municipales	10

Los proyectos habitacionales de la EPMV incorporan consideraciones para alcanzar estándares de construcción sostenible, tanto en el diseño urbanístico como en el diseño de las viviendas, con la finalidad de beneficiar a sus habitantes y al medio ambiente. Se toman en cuenta temas de conectividad en acceso a servicios públicos y espacios comerciales, fomentando el uso de transporte público, pasos peatonales y ciclovías para reducir el uso del automóvil.

Asimismo, la inclusión mediante la accesibilidad universal, con franjas de circulación peatonal siempre libre de obstáculos de cualquier tipo, superficies podó táctiles que anuncien el cambio de nivel para peatones no videntes, a fin de facilitar su circulación autónoma, pendientes con porcentajes permisibles en rampas peatonales para que las personas que se movilizan en sillas de ruedas, puedan tener circulación autónoma y espacios de parqueo para personas con movilidad reducida, considerando para ellos las rampas necesarias en aceras.

Se disponen también múltiples áreas verdes y zonas amigables para mascotas, contribuyendo a un ambiente verde. Se consideran conceptos de eficiencia energética y confort térmico, tales como ahorro en el consumo de agua y energía.

