GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PORTOVIEJO

INFORME DE GESTIÓN ANUAL 2023

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO

05/01/2024

IDENTIFICACIÓN

Componente	Económico
Dimensión	Portoviejo innovador, activo y prospero
Objetivo estratégico	Incrementar el valor del suelo en el cantón Portoviejo por inversión pública y privada
Programa	PRG 16: Generación y desarrollo inmobiliario
Responsable	*Lcdo. Hector Párraga Rivadeneira*

1. MISIÓN DE LA DIRECCIÓN / EMPRESA

PORTOVIVIENDA EP, tiene por objeto gestionar y desarrollar proyectos urbanos y de vivienda de interés social, además de ejercer actividades técnicas de revisión, evaluación, control o supervisión, respecto de proyectos y habitabilidad de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Portoviejo. Igualmente, diseñará, construirá y dará mantenimiento a obras civiles y demás actividades accesorias complementarias o derivadas de su objeto empresarial. Así mismo podrá gestionar el suelo de los proyectos inmobiliarios delegados o entregados por el GAD Portoviejo con el fin de fomentar o estimular el desarrollo urbano inmobiliario del cantón.

2. PRINCIPALES FUNCIONES DE LA EMPRESA

DESCRIPCIÓN DE ATRIBUCIONES Y RESPONSABILIDADES	DESCRIPCIÓN DE CUMPLIMIENTO
1. Impulsar la dotación de vivienda digna, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos, a cuyo efecto podrá transferir bienes, servicios y principalmente suelo útil, garantizando la rentabilidad social de la operación.	Plan Parcial "Ciudadela Valle del Sol" desarrollado en un área de 80 hectáreas, donde se tiene prevista la construcción de 2300 soluciones habitacionales aproximadamente.
2. Formular y ejecutar planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios tendentes a la construcción de vivienda de interés social.	Ejecución del Proyecto Habitacional "Bicentenario" desarrollado dentro del Plan Parcial "Valle del Sol" contempla la construcción de 200 soluciones habitacionales y una inversión de 9.1 millones de dólares.
3. Prestar servicios a la colectividad, principalmente a las entidades públicas en el campo: la planificación, elaboración de estudios, diseños, fiscalización, asesoria y construcción de obras civiles.	La empresa participó en dos procesos de contratación pública en calidad de proveedor del Estado, para proveer los servicios de fiscalización de obras para el GAD Municipal de Portoviejo.
4. Ejercer el control respecto de habitabilidad de las edificaciones para lo cual inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el área urbana y rural del cantón Portoviejo, comprobando el uso de las edificaciones y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con lo planos y especificaciones aprobadas.	Desarrollo y ejecución del Plan de Control de Edificaciones.
5. Gestionar el suelo de los proyectos inmobiliarios delegados o entregados por el GAD Portoviejo a PORTOVIVIENDA EP, con el fin de fomentar o estimular el desarrollo urbano inmobiliario del cantón Portoviejo.	En 2023 se realizó una subasta pública para la venta del terreno 10A de la Fase 2A de Villanueva, se adjudicaron la construcción de las vías transversales VT1 y VT2, donde esta última pudo inaugurada el 27 de octubre del mismo año.

3. RESULTADOS DEL PLAN DE TRABAJO

Plan - Proyecto	Presupuesto planificado	Presupuesto ejecutado	% avance del Presupuesto	Indicador	Meta del indicador	Resultado del indicador	Observación
Proyecto Bicentenario	$4´313.957,52	$2´750.998,98	63.76%	1. Número de soluciones habitacionales construidas.	70	38	La obra tuvo una paralización en el mes de abril, la cual no podía resolverse hasta la reforma del presupuesto prorrogado en julio de 2023.
				2. Metros cuadrados de área urbanizada.	17.523m2	8.218m2	Corresponde aproximadamente a un tercio del área total de las manzanas 12 y 15 del Proyecto Bicentenario, área donde se construyeron las 38 viviendas.
				3. Inversión generada por desarrollo inmobiliario.	$2.70 millones	1.79 millones	Inversión ejecutada hasta la planilla 7 del contrato de obra para la construcción de las 70 viviendas de la fase II del proyecto.
Proyecto Villanueva	$3´483.822,27	$1´754.621,37	50.36%	1. Número de vías transversales construidas.	2	1	La Vía transversal #2 fue concluida el 1/11/2023, sin embargo, la Vía transversal #1 al momento se mantiene en ejecución y se espera terminarle el 18/04/2024.
				2. Inversión realizada (millones)	2.29	1.97	Este monto refleja la inversión económica devengada en obra para la construcción de las vías VT1 y VT2.
				3. Número de lotes vendidos (acumulado)	3	2	La tercera subasta no pudo ser ejecutada dado que la carta de interés fue recibida el 25 de octubre de 2023, sin embargo, se logró la autorización de directorio para publicar la subasta.
Plan de Control de Edificaciones	$81.404,54	$70.663,27	86.80%	1. Controles de edificación realizados.	1300	1539	Trámites recibidos por gestor de trámites desde el GAD Portoviejo.
Plan de Ventas de Bicentenario.	$106.662,05	$91.385,73	58.67%	1. Número de soluciones habitacionales reservadas.	50	17	El incumplimiento de las metas se justifica de la siguiente manera: 1. La administración actual heredó una

				2. Número de soluciones habitacionales vendidas.	54	20	lista de clientes desactualizada. 2. Existen muchos interesados, pero la gran mayoría no posee la capacidad crediticia requerida para los bancos. 3. La percepción ciudadana del proyecto era negativa por malos comentarios que circulaban entre los meses de abril y julio de 2023. 4. Incumplimiento en los plazos de entrega de las viviendas por los retrasos en la obra de construcción.
Plan de Fortalecimiento Institucional.	$358.365,53	$302.311,09	84.35%	1. Ejecución presupuestaria de ingresos (recaudado).	95%	58.36%	Codificado / Recaudado $8´489.445,14 / $4´954.595,94
				2. Ejecución presupuestaria de egresos (devengado).	90%	60.03%	Codificado / Devengado $8´489.445,14 / $5´096.391,45

4. PRINCIPALES RESULTADOS DE GESTIÓN

Al final del 2023 tenemos los siguientes planes y proyectos ejecutados:

PLAN / PROYECTO	HITO / ACTIVIDAD	RESULTADOS	OBSERVACIONES
Proyecto Bicentenario.	Construcción obra	Construcción del bloque 1 de la Fase II del Proyecto.	- Contempló la construcción de 38 viviendas que se encuentran listas para habitar.
	Desarrollo Inmobiliario	Construcción de infraestructura pública (vías) y consolidación urbana en el sector de la Ciudadela Valle del Sol.	- Las obras de Portovivienda dinamizan la economía generando fuentes empleo directas e indirectas, fomenta la creación de nuevos tejidos sociales y consolida el área urbana del cantón.
Proyecto Villanueva.	Venta de Terreno.	Enajenación del terreno con clave 0108043049 con un área de 2.126,80m2 identificado como Lote 10A de la Fase 2A del Proyecto Villanueva.	- Terreno vendido al Instituto Ecuatoriano de Enfermedades Digestivas y Pélvicas (I.E.C.E.D) por un valor de $712.165,51 más intereses anuales de 8.96% con un plazo máximo de pago contado a partir del 5 de mayo de 2023.
	Contratación de obras	Contratación de la vía transversal VT1 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva.	- Obra adjudica el 16 de enero de 2023 a la Empresa Ecuatoriana de Construcciones Cía. Ltda.,

			por un monto de $965.931,82 y un plazo de ejecución de 240 días.
		Contratación de la vía transversal VT2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva.	- Obra adjudicada el 17 de febrero de 2023 a la empresa RANICOR S.A., por un monto de US$1´331.779,80 y un plazo de ejecución de 240 días.
	Inauguración de obra.	Inauguración de la vía transversal VT2.	- Esta obra de interés público para Portoviejo fue entregada a la ciudadanía el 27 de octubre de 2023, permitiendo mejorar la movilidad de este sector de la ciudad.
	Venta de terreno.	Recepción de la carta de interés presentada por la empresa CIMAVALLE S.A.S el 25 de octubre de 2023.	- El cliente está interesado en el Lote 3 del Distrito 2 de la Fase 1 del Proyecto. - Los miembros del directorio en sesión ordinaria 10-2023 del 22 de diciembre de 2023 aprobaron el inicio del proceso de subasta pública.
Plan de Control de Edificaciones.	Compromiso ciudadano.	Existe mayor compromiso en la ciudadanía obteniendo los permisos de construcción y solicitando los controles respectivos.	- Portovivienda continuará realizando los controles de edificación con compromiso y profesionalismo.
Plan de Ventas de Bicentenario.	- Promoción del proyecto en instituciones públicas y privadas. - Promoción del proyecto en ferias y eventos públicos.	Portovivienda ha mejorado el posicionamiento en el mercado inmobiliario, como una opción segura, confiable y accesible a la hora de adquirir una vivienda.	- Desde mayo – diciembre de 2023 se participó en 10 eventos públicos que permitieron promover las viviendas y demás proyectos a cargo de la empresa. - Desde mayo - diciembre de 2023 se visitaron 11 instituciones para la promoción del proyecto de vivienda.
Plan de Fortalecimiento Institucional.	- Planificación estratégica.	Aprobación del Modelo de Gestión y Modelo de Negocio por el Directorio de PORTOVIVIENDA.	- Estas herramientas de gestión permiten definir el modelo de administración de la empresa y su articulación con los actores involucrados. Por su parte el modelo de negocio permite identificar y trazar los diferentes componentes de la empresa para ofertar productos y servicios.
	- Manuales y Procedimientos documentados	Reforma de la Estructura Orgánica aprobado por Directorio.	- Estructura alineada con el modelo de gestión y modelo de negocio de la empresa, donde la entidad podrá construir de

			manera directa o indirecta los proyectos a su cargo.
		Reforma del Estatuto Organizacional de Gestión por Procesos, aprobado por Directorio.	- Define los nuevos procesos y subprocesos de la empresa, responsable, funciones y productos entregables.

5. CONCLUSIONES

La ejecución de los planes y proyectos de PORTOVIVIENDA EP para el período 2023 puede ser considerado atípico, por ser el primer año en la vida institucional de la empresa de ejecutar tres (3) obras al mismo tiempo como fueron la construcción de la fase II del Proyecto Bicentenario, construcción de la vías transversal VT1 y VT2, lo cual conllevó un gran reto para una empresa con una estructura mínima, tampoco fueron ajenos los problemas intrínsecos de cada obra como la demanda de recursos económicos adicionales por incremento de cantidades o rubros nuevos no contemplados en los estudios, frente a todas estas circunstancias el equipo de trabajo de la EP supo conllevar cada una de las situaciones y problemáticas que se presentaron en el camino, sustentándose en criterios técnicos y legales para tomar la mejor decisión. Los resultados obtenidos, tal vez no fueron los deseados, pero frente a las situaciones que se presentaron a lo largo del año 2023, los resultados alcanzados fueron el producto de las mejores decisiones, aportando conocimientos y experiencias para mejorar la gestión en el período 2024.

6. ACCIONES DE MEJORA

Plan - Proyecto	ACCIONES
Proyecto Bicentenario.	- Fortalecer el proceso de fiscalización de obra para detectar y anticiparse a eventos de riesgo que afecten el normal desarrollo de la construcción. - Realizar los actos administrativos inherentes al proyecto con anticipación de tal manera que los plazos de entrega de viviendas a los usuarios finales no se vean afectado.
Proyecto Villanueva.	- Implementar plan de negocios que establezca las estrategias y hoja de ruta para la promoción del proyecto y captación de la mayor cantidad de inversionistas interesados.
Plan de Control de Edificaciones.	- Disminuir los tiempos de respuesta y atención de trámites.
Plan de Ventas de Bicentenario.	- Fortalecer el equipo de ventas con capacitaciones en temas comerciales, crediticios y social, además de la dotación de los equipos necesarios para el desarrollo de sus funciones. - Mejorar la seguridad de los proyectos de vivienda mediante la articulación de acciones compartidas entre la comunidad, Policía Nacional y Portovivienda EP. - Elaborar procedimiento para la gestión de ventas de viviendas en los proyectos habitacionales de la empresa. - Mejorar la accesibilidad al Proyecto Bicentenario.
Plan de Fortalecimiento Institucional.	- Implementar manuales y procedimientos para los diferentes procesos que ejecuta la empresa, con la finalidad de agilitar y estandarizar las actividades independientemente del profesional que las realice. - Evaluar el desempeño de las servidoras y servidores de la empresa mediante normativa y metodología del Ministerio de Trabajo. - Implementar comité de calidad institucional para el seguimiento y control periódico de los planes y proyectos institucionales.

Elaborado por:	**Aprobado por:**
Firmado electrónicamente por: CRISTHIAN MIGUEL SOLORZANO MORRILLO	Firmado electrónicamente por: HECTOR JAVIER PARRAGA RIVADENEIRA
Ing. Cristhian Solórzano Morrillo	Lcdo. Héctor Párraga Rivadeneira
Coordinador Administrativo Financiero	**Gerente de Portovivienda EP**

Fuente:
- Dirección de Desarrollo Inmobiliario
- Dirección Comercial

7. ANEXOS

Proyecto Bicentenario (Etapa I): 49 Viviendas construidas de las cuales 30 se encuentran habitadas.

Proyecto Bicentenario (Etapa II): Construcción de 70 viviendas con entrega parcial en 2023 de 38 viviendas.

Proyecto Bicentenario (Etapa II): Visita del señor Alcalde a la Obra.

Proyecto Villanueva: Construcción de la vía transversal VT1.

Proyecto Villanueva: Construcción de la vía transversal VT2.

Plan de Control de Edificaciones:

Plan de Ventas de Bicentenario: Entrega de viviendas a nuevos propietarios.

Plan de Ventas de Bicentenario: Participación en ferias y eventos públicos.

Plan de Ventas de Bicentenario: Feria de la vivienda dentro del Proyecto.

Plan de Ventas de Bicentenario: Promoción del proyecto en instituciones públicas y privadas.

Plan de Fortalecimiento Institucional: Equipo de trabajo 2023