

# ¿Cómo avanza la vivienda y hábitat en Guayaquil?

Informe de Seguimiento a la Alcaldía de Guayaquil  
Gestión 2023 - 2024



Elaborado por:

**Observatorio  
Ciudadano**  
UNIVERSIDAD CASA GRANDE

 **Universidad  
Casa Grande**

 **NED** | NATIONAL  
ENDOWMENT  
FOR  
DEMOCRACY  
SUPPORTING FREEDOM AROUND THE WORLD

 **Faro** | 20  
AÑOS  
Investigación y acción colectiva

## Observatorio Ciudadano

Creado en 2023, el Observatorio Ciudadano de Políticas Públicas de la Universidad Casa Grande es una instancia de participación ciudadana cuyo fin es generar datos que pongan en evidencia asuntos de interés público pertinentes para la toma de decisiones de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales.

## DEL DICHO AL HECHO

Del Dicho Al Hecho es una iniciativa implementada por FARO, desde el 2017, que realiza un seguimiento y monitoreo imparcial, objetivo y propositivo al cumplimiento de las propuestas presentadas en el plan de gobierno de las autoridades electas. Con las elecciones seccionales 2023 y los cambios de autoridades locales, se inició una nueva edición para dar seguimiento a las propuestas de campaña planteadas por las autoridades electas en varios cantones del país.

Para implementar la metodología Del Dicho al Hecho en el Municipio de Guayaquil, se unieron esfuerzos con el Observatorio Ciudadano de la Universidad Casa Grande.

En esta ocasión, se priorizaron las temáticas que más les preocupan a los jóvenes de Guayaquil, con el objetivo de brindar información relevante sobre las acciones del gobierno en las áreas de su interés.<sup>1</sup>

### Seguimiento de las propuestas de campaña al primer año de gobierno del alcalde Aquiles Álvarez en Guayaquil

#### ¿Por qué damos seguimiento a la vivienda y el hábitat?

- La situación de la vivienda y el hábitat es una prioridad para los jóvenes en Guayaquil. El 56 % de este grupo considera que es uno de los problemas prioritarios para la gestión municipal. Para 6 de cada 10 jóvenes que priorizaron esta temática, la calidad y el acceso a la vivienda es un problema muy grave.<sup>2</sup>
- En Guayaquil, el déficit cuantitativo de vivienda es de 8,8 % —la relación entre viviendas adecuadas y hogares que necesitan alojamiento—, mientras que el déficit cualitativo de vivienda es de 33 % —viviendas con deficiencias estructurales y falta de acceso a servicios básicos como agua, electricidad y alcantarillado—. Los niveles más altos de déficit habitacional cuantitativos y cualitativos se registran en las zonas rurales del cantón.<sup>3</sup>
- De acuerdo con el Censo 2021, se estima un total de 16 % de viviendas con un factor de hacinamiento donde hay más de 3 personas viviendo por habitación. En el 83 % de las viviendas particulares, viven 2 o más personas.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>En octubre de 2022, FARO realizó una encuesta a jóvenes entre 16 y 35 años de edad del cantón Guayaquil, con el fin de conocer sus intereses y preocupaciones. Para identificar las 5 temáticas que la Alcaldía debía priorizar en su gestión, se consultó las principales preocupaciones sobre una base de 11 temáticas correspondientes a las competencias municipales establecidas en el COOTAD. Para conocer los resultados puede ingresar a <https://grupofaro.org/resultados-ecuador-decide-2023/>

<sup>2</sup>FARO (2022). [Informe de Resultados Ecuador Decide 2023: intereses y preocupaciones de los jóvenes entre 16 a 35 años, Guayaquil.](#)

<sup>3</sup>Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022). Censo 2021. Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

<sup>4</sup>Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022). Censo 2021. Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

## El Dicho: Propuesta de campaña

Tomando como base las temáticas de interés de los jóvenes guayaquileños, se realizó un análisis del plan de gobierno presentado ante el Consejo Nacional Electoral (CNE) por el candidato electo para la Alcaldía de Guayaquil en las elecciones seccionales 2023, Aquiles Álvarez. Las cuatro propuestas en la temática de vivienda y hábitat identificadas en el plan de gobierno, fueron evaluadas en base a criterios objetivos de relevancia, pertinencia y factibilidad.<sup>5</sup>

### Esto nos permitió seleccionar la propuesta a ser monitoreada:

¿QUÉ PROPONE EL ENUNCIADO?	Generar programas habitacionales. <sup>6</sup>
¿CÓMO SE VA A HACER EFECTIVA LA PROPUESTA?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluar y reestructurar los programas habitacionales actuales.</li> <li>• Plantear nuevos proyectos con enfoque de centralidad urbana.<sup>7</sup></li> </ul>

## El Hecho:

### Avance al cumplimiento de la propuesta de campaña

Para observar y evaluar el avance en el cumplimiento de la propuesta, generamos indicadores de insumo con una escala de satisfacción que permite a la ciudadanía conocer el contexto normativo e institucional en que se inscribe la propuesta en el plazo del primer año de gestión. En la siguiente tabla se refleja la valoración de estos indicadores.

#### GENERAR PROGRAMAS HABITACIONALES.

La propuesta está en las páginas 25 y 44 Plan de Gobierno para la Alcaldía de Guayaquil 2023-2027 de Aquiles Álvarez.<sup>8</sup>

PREGUNTA CLAVE SOBRE LA PROPUESTA	CALIFICACIÓN	MEDIO DE VERIFICACIÓN
¿Se alinea con objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) vigente (2019-2023)? <sup>9</sup>	<b>Satisfactorio</b>	La propuesta se alinea con el Objetivo Estratégico 19: "aumentar la cantidad de vivienda popular y promover proyectos que permitan garantizar el uso organizado del suelo, consolidando una urbe habitable" del PDOT. Como meta de este objetivo, se plantea aumentar en 6447 la oferta de vivienda popular al 2023. Se presenta como instancias articuladoras a VIVIENDA EP, Dirección de Urbanismo, Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Terrenos y Servicios Parroquiales. Esto indica una posible intención de continuidad en la política pública municipal en la nueva administración (2023-2027). <sup>10</sup>

<sup>5</sup> Relevancia refiere al grado en que la propuesta responde completamente a una de las temáticas priorizadas por los jóvenes; pertinencia al grado en que la propuesta está claramente incluida y priorizada en el plan de gobierno del candidato electo; y factibilidad al grado en que la propuesta es medible a través de indicadores de proceso y de resultado y las fuentes de información necesarias son accesibles.

<sup>6</sup> Álvarez, Aquiles (2023). [Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027](#). Página 61.

<sup>7</sup> Álvarez, Aquiles (2023). [Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027](#). Página 61.

<sup>8</sup> Álvarez, Aquiles (2023). [Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027](#). Páginas 22-23 y 34.

<sup>9</sup> Se toma como referencia el PDOT de 2019-2023 dado que la actualización del mismo para el período 2024-2027 se encuentra prorrogada por la nueva administración.

<sup>10</sup> Municipalidad de Guayaquil. [Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial 2019-2023](#). Página 309.

PREGUNTA CLAVE SOBRE LA PROPUESTA	CALIFICACIÓN	MEDIO DE VERIFICACIÓN
¿Cuenta con institucionalidad?	<b>Medianamente satisfactorio</b>	A través de una Ordenanza municipal publicada en la Gaceta No. 26, se resolvió disolver y liquidar a la Empresa Pública de Vivienda (2019-2023) que dentro de sus competencias incluía la generación de programas habitacionales. De acuerdo con la actual administración de Vivienda EP, se identificaron irregularidades en la gestión que justifican la liquidación de la misma. Si bien existe una institución encargada de llevar a cabo la propuesta, se resolvió disolverla y asignar sus competencias a otra entidad. No obstante, se desconoce específicamente qué entidad las ejecuta. <sup>11</sup>
¿Cuenta con recursos asignados?	<b>Medianamente satisfactorio</b>	En el presupuesto municipal se designaron USD \$ 7 millones para VIVIENDA EP, de modo que cumpla con el objetivo estratégico "Generar planes habitacionales sustentables para los Guayaquileños". Sin embargo, en el proceso de liquidación y extinción, este total se redujo. Debido a la transición de sus competencias la cuantía exacta de presupuesto asignada para el cumplimiento de la propuesta es desconocido. <sup>12</sup>
¿Existe normativa para dar cumplimiento a la propuesta?	<b>No satisfactorio</b>	Durante el primer año de gobierno, el Consejo Municipal aprobó únicamente la Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública de Vivienda en la materia. Debido a problemas institucionales manifestados por la administración actual de dicha empresa pública, no se registran otras normativas que hagan operativa la propuesta. <sup>13</sup>
¿Hay una planificación estratégica para cumplir la propuesta?	<b>Satisfactorio</b>	El Plan Estratégico Municipal 2023-2027 <sup>14</sup> incluye en el objetivo estratégico 4 la generación de procesos de legalización de tierras y la construcción de viviendas de interés social. Se establece como institución encargada a Vivienda EP. No se identifica una planificación específica de la Empresa Pública de Vivienda. De acuerdo con la administración actual, Vivienda EP se encuentra en transición por lo que las acciones se han concentrado en resolver inconsistencias de proyectos habitacionales anteriores. <sup>15</sup>

**Nota:**

La valoración de indicadores de insumo fue enviada a la Empresa Pública de Vivienda para su revisión, sin embargo, no se recibió retroalimentación por parte de la misma.

**Referencias bibliográficas**

- Alcaldía de Guayaquil. (2023). [Plan Estratégico Municipal 2023-2027](#).
- Alcaldía de Guayaquil. (2024). [Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil Correspondiente al Ejercicio Económico 2024](#). Gaceta No. 14.
- Álvarez, A. (2023). Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027.
- FARO. (2022). [Informe de Resultados Ecuador Decide 2023: intereses y preocupaciones de los jóvenes entre 16 a 35 años, Guayaquil](#). Consultado el 8 de junio, 2024.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022). Censo 2021. Consultado el 8 de junio, 2024.
- Municipalidad de Guayaquil. (2019-2023). [Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial 2019-2023](#).
- Municipalidad de Guayaquil. (2023). [Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP](#). (2023). Gaceta Municipal No. 26.

<sup>11</sup> Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP. (2023). Gaceta Municipal No. 26.

<sup>12</sup> Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil Correspondiente al Ejercicio Económico 2024. Gaceta No. 14. Se profundizaron los detalles en entrevista con un representante de la Empresa Pública de Vivienda donde se manifestó la reducción de dicho presupuesto.

<sup>13</sup> Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP. (2023). Gaceta Municipal No. 26.

<sup>14</sup> Plan Estratégico Municipal 2023-2027. Alcaldía de Guayaquil.

<sup>15</sup> Información recaba de la entrevista realizada a un representante de la dirección de la Empresa Pública de Vivienda el 23 de abril de 2024 en Guayaquil.

Fecha de elaboración: 20 de agosto de 2024

## Observatorio Ciudadano

Creado en 2023, el Observatorio Ciudadano de Políticas Públicas de la Universidad Casa Grande es una instancia de participación ciudadana cuyo fin es generar datos que pongan en evidencia asuntos de interés público pertinentes para la toma de decisiones de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales.

## DEL DICHO AL HECHO

Del Dicho Al Hecho es una iniciativa implementada por FARO, desde el 2017, que realiza un seguimiento y monitoreo imparcial, objetivo y propositivo al cumplimiento de las propuestas presentadas en el plan de gobierno de las autoridades electas. Con las elecciones seccionales 2023 y los cambios de autoridades locales, se inició una nueva edición para dar seguimiento a las propuestas de campaña planteadas por las autoridades electas en varios cantones del país.

Para implementar la metodología Del Dicho al Hecho en el Municipio de Guayaquil, se unieron esfuerzos con el Observatorio Ciudadano de la Universidad Casa Grande.

En esta ocasión, se priorizaron las temáticas que más les preocupan a los jóvenes de Guayaquil, con el objetivo de brindar información relevante sobre las acciones del gobierno en las áreas de su interés.<sup>1</sup>

### Seguimiento de las propuestas de campaña al primer año de gobierno del alcalde Aquiles Álvarez en Guayaquil

## El Dicho: Propuesta de campaña

Tomando como base las temáticas de interés de los jóvenes guayaquileños, se realizó un análisis del plan de gobierno presentado ante el Consejo Nacional Electoral (CNE) por el candidato electo para la Alcaldía de Guayaquil en las elecciones seccionales 2023, Aquiles Álvarez. Las cuatro propuestas en la temática de vivienda y hábitat identificadas en el plan de gobierno, fueron evaluadas en base a criterios objetivos de relevancia, pertinencia y factibilidad<sup>2</sup>.

### Esto nos permitió seleccionar la propuesta a ser monitoreada:

¿QUÉ PROPONE EL ENUNCIADO?

Generar programas habitacionales.<sup>3</sup>

¿CÓMO SE VA A HACER EFECTIVA LA PROPUESTA?

- Evaluar y reestructurar los programas habitacionales actuales.
- Plantear nuevos proyectos con enfoque de centralidad urbana.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>En octubre de 2022, FARO realizó una encuesta a jóvenes entre 16 y 35 años de edad del cantón Guayaquil, con el fin de conocer sus intereses y preocupaciones. Para identificar las 5 temáticas que la Alcaldía debía priorizar en su gestión, se consultó las principales preocupaciones sobre una base de 11 temáticas correspondientes a las competencias municipales establecidas en el COOTAD. Para conocer los resultados puede ingresar a <https://grupofaro.org/resultados-ecuador-decide-2023/>

<sup>2</sup>Relevancia refiere al grado en que la propuesta responde completamente a una de las temáticas priorizadas por los jóvenes; pertinencia al grado en que la propuesta está claramente incluida y priorizada en el plan de gobierno del candidato electo; y factibilidad al grado en que la propuesta es medible a través de indicadores de proceso y de resultado y las fuentes de información necesarias son accesibles.

<sup>3</sup>Álvarez, Aquiles. (2023). [Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027](#). página 61.

<sup>4</sup>Álvarez, Aquiles. (2023). [Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027](#). página 61.

# El Hecho:

## Avance al cumplimiento de la propuesta de campaña

Para observar y evaluar el avance en el cumplimiento de la propuesta, generamos indicadores de proceso y resultado con una escala de satisfacción que permite a la ciudadanía conocer el grado de cumplimiento en que se inscribe la propuesta en el plazo del primer año de gestión.<sup>5</sup>

En las siguientes tablas se reflejan las valoraciones de estos indicadores.

### Procesos - ¿Qué actividades se han logrado para alcanzar los resultados esperados?

**OBJETIVO:** Reasignar las competencias sobre la ejecución de obras de infraestructura relacionadas con la vivienda a una institución para el cumplimiento de los objetivos

INDICADOR DE PROCESO	META PLANTEADA AL PRIMER AÑO	AVANCE DE LA META AL PRIMER AÑO	VALORACIÓN
Ejecución de la reasignación de las competencias de obras de infraestructura relacionadas con la vivienda hacia una dirección municipal.	Las competencias sobre la ejecución de obras de infraestructura relacionadas con la vivienda son reasignadas a una dirección municipal dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil y la Empresa Pública de Vivienda se disuelve. <sup>6</sup>	La Empresa Pública de Vivienda es liquidada y disuelta a través de una Ordenanza. No obstante, las competencias aún no son reasignadas a una nueva dirección dentro del GAD, ni la estructura orgánica se ha modificado. <sup>7</sup>	<b>MEDIANAMENTE SATISFACTORIO:</b> Se disuelve la Empresa Pública pero no se reasignan sus competencias a una dirección municipal. <sup>8</sup>

De acuerdo con la Gaceta Oficial No. 26 de marzo del 2024, el GAD realizó la liquidación y disolución de la Empresa Pública de Vivienda a través de la Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el cantón Guayaquil. De acuerdo con el documento de la ordenanza, la Empresa Pública Municipal de Vivienda se disuelve debido a la incapacidad de cumplir los objetivos establecidos en el 2021 en su constitución y la falta de sostenibilidad financiera. La Ordenanza establece un plazo de tres meses para la liquidación, mientras tanto la Empresa Pública de Vivienda ejerce las competencias relacionadas con la infraestructura de vivienda.<sup>9</sup>

En las disposiciones transitorias se establece que, a partir de la entrada en vigor de la Ordenanza, las competencias las asume el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) y se otorga un plazo de 30 días para que el municipio pueda ejercer las competencias de Vivienda EP. Hasta la valoración del indicador, no se ha creado una dirección de vivienda como parte de la estructura orgánica del GAD, por lo tanto, se asigna una valoración de medianamente satisfactorio para este indicador.

**Nota:** Los objetivos establecidos son el resultado de un proceso de problematización de la propuesta y responden a la construcción metodológica de los indicadores de seguimiento realizada por el Observatorio Ciudadano de la Universidad Casa Grande y FARO.

<sup>5</sup> Los indicadores fueron construidos por el Observatorio Ciudadano de Casa Grande y FARO. Mediante un proceso de problematización, se identificaron los principales objetivos a través de los cuales se espera que se ejecute la propuesta y se establecieron indicadores de proceso y resultado para cada uno de estos. De igual forma, la escala de satisfacción (satisfactorio, medianamente satisfactorio y no satisfactorio) fue construida por las organizaciones a partir del análisis de la información disponible de línea base para cada tema y se derivan de la problematización y de las metas cuantitativas o cualitativas y los cronogramas fijados en cada propuesta, en caso de que las hubiere. En este proceso se tomaron de referencia las metas institucionales establecidas en documentos de planificación oficial y, en caso de ser necesario, se acudió a información adicional de notas de prensa y publicaciones oficiales.

<sup>6</sup> Información recaba de la entrevista realizada a un representante de la dirección de la Empresa Pública de Vivienda el 23 de abril de 2024 en Guayaquil.

<sup>7</sup> Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP. (2023). Gaceta Municipal No. 26.

<sup>8</sup> Los valores correspondientes para todos los niveles de la escala son: **Satisfactorio** (Se realizó la reestructuración de la Empresa Pública de Vivienda hacia una dirección municipal); **Medianamente satisfactorio** (No se realizó la reestructuración de la Empresa Pública de Vivienda hacia una dirección municipal pero sí se presentó una propuesta); y **No satisfactorio** (No se realizó la reestructuración de la Empresa Pública de Vivienda hacia una dirección municipal y no se ha presentado una propuesta).

<sup>9</sup> Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP. (2023). Gaceta Municipal No. 26.

**OBJETIVO:** Generar estudios previos a la ejecución de proyectos relacionados con la infraestructura de obras de vivienda

INDICADOR DE PROCESO	META PLANTEADA AL PRIMER AÑO	AVANCE DE LA META AL PRIMER AÑO	VALORACIÓN
Porcentaje de estudios realizados sobre el número esperado de estudios para los proyectos generados.	Más del 75 % de estudios del total de estudios esperados para los proyectos generados. <sup>10</sup>	77,43 % de estudios del total de estudios esperados para los proyectos han sido realizados hasta el primer año de gestión. <sup>11</sup>	<b>SATISFACTORIO:</b> Se realizó más del 75 % de la meta. <sup>12</sup>

De acuerdo con el Informe Preliminar de Rendición de Cuentas del período 2023 presentado por el Municipio, se realizaron un 77,43 % del total de estudios esperados para los proyectos generados en el cantón. Al superar la meta establecida para el indicador se asigna una valoración de satisfactorio al avance realizado.<sup>13</sup>

La información presentada por el Municipio no incluye el número esperado de estudios, ni el número de estudios realizados. Por lo tanto, se desconoce específicamente los valores a los que corresponde el avance.

### Resultados - ¿Qué resultados se han alcanzado en un año de gestión?

**OBJETIVO:** Comercializar viviendas en los programas habitacionales con enfoque de sostenibilidad y resiliencia urbana

INDICADOR DE PROCESO	META PLANTEADA AL PRIMER AÑO	AVANCE DE LA META AL PRIMER AÑO	VALORACIÓN
Porcentaje de viviendas comercializadas sobre el total de viviendas planificadas.	Se espera que se comercialice el 100 % de los lotes de las viviendas planificadas para el primer año de gestión. <sup>14</sup>	El 53,43 % de viviendas han sido comercializadas hasta diciembre de 2023. <sup>15</sup>	<b>MEDIANAMENTE SATISFACTORIO:</b> Se comercializó entre el 40 % y el 75 % de los lotes. <sup>16</sup>

De acuerdo con el Informe Preliminar de Rendición de Cuentas del período 2023, presentado por el Municipio,

**53,43 %**  
DE VIVIENDAS FUERON  
COMERCIALIZADAS HASTA  
DICIEMBRE DE 2023.<sup>17</sup>



La documentación de planificación y el Informe Preliminar no incluyen información sobre la línea base para la medición con el número de viviendas comercializadas. Por lo tanto, se desconocen los valores utilizados para el cálculo del porcentaje de avance.

Durante la entrevista mantenida con un representante de la dirección de Vivienda EP se manifestó que la administración está resolviendo problemas de administraciones pasadas. Esto ha generado obstáculos para el plan de acción anual del 2024 como también del Plan de Gobierno 2023-2027 en materia de vivienda. Debido a los cambios respecto a la asignación de competencias y la disolución de Vivienda EP, no se ha desarrollado una nueva planificación para la construcción, comercialización o entrega de viviendas.<sup>18</sup>

<sup>10</sup> Informe Preliminar de Rendición de Cuentas, Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>11</sup> Informe Preliminar de Rendición de Cuentas, Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>12</sup> Los valores correspondientes para todos los niveles de la escala son: **Satisfactorio** (Valores iguales o mayores a 75%); **Medianamente satisfactorio** (Valores menores a 75% y mayores a 40%); y **No satisfactorio** (Valores iguales o menores a 40%).

<sup>13</sup> Informe Preliminar de Rendición de Cuentas, Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>14</sup> Alcaldía de Guayaquil. (2023). Plan Estratégico Municipal 2023-2027.

<sup>15</sup> Informe Preliminar de Rendición de Cuentas, Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>16</sup> Los valores correspondientes para todos los niveles de la escala son: **Satisfactorio** (Valores iguales o mayores a 75%); **Medianamente satisfactorio** (Valores menores a 75% y mayores a 40%); y **No satisfactorio** (Valores iguales o menores a 40%).

<sup>17</sup> Informe Preliminar de Rendición de Cuentas, Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>18</sup> Información recaba de la entrevista realizada a un representante de la dirección de la Empresa Pública de Vivienda el 23 de abril de 2024 en Guayaquil.

**OBJETIVO:** Entregar viviendas de los programas habitacionales con enfoque de sostenibilidad y resiliencia urbana

INDICADOR DE PROCESO	META PLANTEADA AL PRIMER AÑO	AVANCE DE LA META AL PRIMER AÑO	VALORACIÓN
Porcentaje de viviendas entregadas sobre el total de viviendas planificadas.	Se espera que se entregue el 100 % de las viviendas planificadas para el primer año de gestión. <sup>19</sup>	35 % del total de viviendas planificadas entregadas al primer año de gestión. <sup>20</sup>	<b>NO SATISFACTORIO:</b> Se entregó menos del 40 % de las viviendas planificadas. <sup>21</sup>

De acuerdo con el Informe Preliminar de Rendición de Cuentas del período 2023, presentado por el Municipio, el 35 % de viviendas planificadas han sido entregadas. Por lo tanto, se ha asignado una valoración de **NO SATISFACTORIO** al avance realizado respecto a este indicador.

La documentación de planificación y el Informe Preliminar no incluyen información sobre la línea base para la medición con el número de viviendas planificadas, ni el número de viviendas entregadas. Se desconoce los valores de referencia usados para el cálculo del porcentaje por parte del municipio.

**En la entrevista con el representante de Vivienda EP se señaló que la administración se encuentra realizando actividades de mantenimiento y finalización de proyectos anteriores** pues aún queda pendiente la efectiva adjudicación de viviendas y lotes con servicios de usuarios de la anterior administración.<sup>22</sup>

## El trecho: Retos para la implementación



La falta de claridad respecto a la reasignación de competencias relacionadas con las obras de infraestructura para vivienda es un reto. Hasta la actualidad, se desconoce la dirección o institución encargada de generar programas habitacionales dentro de la nueva estructura orgánica del GAD que plantea la Ordenanza de Liquidación y Disolución de Vivienda EP.



El enfoque de reestructuración administrativa y revisión financiera ha implicado que los avances en la planificación, construcción y entrega de viviendas sean más pausados. Esto supone un reto para el avance en términos de resultados esperados al primer año.

## Recomendaciones para el cumplimiento de la propuesta al segundo año



Una vez finalizado el plazo para la liquidación y disolución de la Empresa Pública de Vivienda, se recomienda que desde el GAD se asuma las competencias relacionadas con la generación de planes habitacionales y que se designe a la dirección que absorberá dichas competencias. Así mismo, se recomienda que desde esta institución se generen documentos de planificación que incorporen la propuesta como parte de la política pública de vivienda.



Se recomienda que el municipio, en cumplimiento con la LOTAIP, transparente la información actualizada y completa de los objetivos y metas para el segundo año de gobierno y el total del periodo. Así mismo, se recomienda que esta información cumpla con los estándares de datos abiertos.



Se recomienda informar a la ciudadanía de cualquier replanteamiento de las acciones y metas del GAD Municipal en asuntos de vivienda, para así contribuir a la transparencia y efectivo goce de los derechos de los ciudadanos.

<sup>19</sup> Alcaldía de Guayaquil. (2023). [Plan Estratégico Municipal 2023-2027](#).

<sup>20</sup> [Informe Preliminar de Rendición de Cuentas](#), Año 2023, Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil. Alcaldía Aquiles Álvarez. (2024).

<sup>21</sup> Los valores correspondientes para todos los niveles de la escala son: **Satisfactorio** (Valores iguales o mayores a 75%); **Medianamente satisfactorio** (Valores menores a 75% y mayores a 40%); y **No satisfactorio** (Valores iguales o menores a 40%).

<sup>22</sup> Información recaba de la entrevista realizada a un representante de la dirección de la Empresa Pública de Vivienda el 23 de abril de 2024 en Guayaquil.

### Nota:

La valoración de indicadores de proceso y resultado fue enviada a la Empresa Pública de Vivienda para su revisión, sin embargo, no se recibió retroalimentación por parte de la misma.

### Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Guayaquil. (2023). [Plan Estratégico Municipal 2023-2027](#).
- Alcaldía de Guayaquil. (2024). [Presupuesto General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil Correspondiente al Ejercicio Económico 2024](#). Gaceta No. 14.
- Álvarez, A. (2023). Plan de Gobierno Guayaquil 2023-2027.
- FARO. (2022). [Informe de Resultados Ecuador Decide 2023: intereses y preocupaciones de los jóvenes entre 16 a 35 años, Guayaquil](#). Consultado el 8 de junio, 2024.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2022). Censo 2021. Consultado el 8 de junio, 2024.
- Municipalidad de Guayaquil. (2019-2023). [Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial 2019-2023](#).
- Municipalidad de Guayaquil. (2023). [Ordenanza de Liquidación y Extinción de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP. \(2023\)](#). Gaceta Municipal No. 26.