



**INFORME PRELIMINAR DE RENDICIÓN DE CUENTAS DEL AÑO FISCAL 2023**  
**CORRESPONDIENTE A**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA HABITAT Y VIVIENDA**

**TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



## Contenido

INTRODUCCIÓN:	3
<b>1. DATOS GENERALES:</b>	<b>5</b>
1.1. Misión	5
1.2. Visión	5
1.3. Sector al que pertenece la entidad:	5
<b>2. PRINCIPALES RESULTADOS DE LA GESTIÓN 2023:</b>	<b>5</b>
2.1. Logros de Gestión 2023	5
2.2. Beneficiarios alcanzados 2023	6
2.3. Cumplimiento de Planificación Estratégica Municipal.	7
2.3.1. Aporte al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2021-2023.	7
2.3.2. Aporte al Plan de Gobierno del Alcalde 2023-2027	10
2.4. Cumplimiento de Planificación Operativa Anual (POA) 2023.	13
2.5. Información Financiera	14
2.5.1. Al respecto de la Ejecución Presupuestaria de Gasto 2023.	14
2.5.2. Al respecto de la Ejecución Presupuestaria de Ingresos 2023.	17
<b>3. Conclusiones:</b>	<b>26</b>
<b>4. Recomendaciones para la mejora continua.</b>	<b>27</b>
<b>5. Principales retos o desafíos 2024.</b>	<b>27</b>
<b>6. Anexos:</b>	<b>29</b>
<b>7. Firmas de responsabilidad.</b>	<b>30</b>

## INTRODUCCIÓN:

El presente informe resume la gestión de la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda durante el año fiscal 2023, el objetivo principal es dar a conocer la ejecución de proyectos a cargo de la entidad.

Mediante resolución Nro. 003-2023-01, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en Sesión Extraordinaria de 08 de junio de 2023, resolvió *“DESIGNAR como Gerente General a María Cristina Gomezjurado Jaramillo”*.

Con fecha 26 de julio de 2023, en sesión ordinaria de Directorio, la Gerente General presentó en el punto 3 de la referida sesión:

*“3. Consideración y conocimiento del informe de diagnóstico a junio 2023, de la situación de la EPMHV;”*

Así mismo, conforme resolución de dicho Directorio, presentó para la sesión de dicho cuerpo colegiado del 30 de agosto de 2023:

*“(…) 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 conocimiento de la hoja de ruta para la aprobación de la actualización de los instrumentos de institucionalidad de la EPMHV.”*

Dentro de este contexto la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA HABITAT Y VIVIENDA, EPMHV ejecuta las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la constitución y la ley y en dicho marco, presta los servicios públicos y la construcción de la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad

El presente informe resume la gestión de EPMHV, realizada durante el año fiscal 2023. El objetivo del mismo, es dar a conocer los principales resultados y logros alcanzados.

Es importante mencionar, que el año 2023 se caracterizó por ser un período de transición entre dos administraciones

A pesar de lo mencionado, la EPMHV avanzó en su gestión con pasos importantes, obteniendo entre los principales resultados:

Entre enero y mayo se continuó con la prestación de servicios con cargo al presupuesto prorrogado.

**A partir del 14 de mayo**, con la posesión del Alcalde electo, Pabel Muñoz, se inició la ejecución de su Programa de Gobierno, a través de las acciones concretas para mejorar la eficacia y eficiencia de la gestión municipal; así como para reactivar y fortalecer la ejecución de proyectos en todas las temáticas que demanda y necesita la

ciudad. De esta manera, en la nueva administración se trabajó en la reformulación de los proyectos de inversión propuestos en proforma 2024, con la finalidad de redimensionar los alcances de la empresa en calidad de Operador urbano del DMQ.

En relación a la **Ejecución presupuestaria**, si bien la empresa contó con asignación presupuestaria suficiente, la falta de techos plurianuales para la ejecución de obras fueron un limitante para la contratación, sin embargo con la aprobación de proforma 2023 efectuada en septiembre de 2023 se logró la aprobación de techos presupuestarios plurianuales que permitirían la contratación de obras de infraestructura, al cierre del 2023 los principales procesos de contratación de obra se publicaron en el portal del SERCOP, con la premisa de ser ejecutados en el 2024.

Tomando en cuenta que el periodo 2023 fue un período de transición y transformación para el Municipio de Quito, trabajar sobre lo urgente e importante resultó todo un desafío, la empresa no presentaba los mejores controles en términos administrativos, así también carecía de institucionalidad en términos de procesos, políticas y lineamientos, a pesar de todo esto se citan las siguientes intervenciones:

- Proyecto “Quitopía La Y” priorizada en el programa de gobierno de la alcaldía, representa un hito icónico para la nueva administración, fue intervenida de forma inicial desde septiembre de 2023 y se proyecta inversión de recursos en 2024 y 2025 con estudios de diseño definitivo y ejecución de obra respectivamente.
- Parque Lineal Ciudad Bicentenario, una obra que complementa la totalidad del proyecto “Ciudad Bicentenario”
- Mejoramiento de Zonas Comunes (Casas Comunes), registran la intervención y mejoras en 11 barrios del DMQ tanto de periferias como de la zona urbana
- Adecuación y Mejoramiento del Parque Barrio La Mena, obra finalizada en 2023, que beneficia de forma directa a los habitantes del Barrio La Mena

## 1. DATOS GENERALES:

### 1.1. Misión

Ejecutar las políticas de planeamiento territorial, urbano y de vivienda en el DMQ para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y a un hábitat seguro y saludable mediante la generación, habilitación y oferta de suelo, así como el desarrollo de proyectos urbanísticos habitacionales que mejoren la calidad de vida con énfasis en las personas más vulnerables.

### 1.2. Visión

Ser la empresa que lidera la transformación urbana y habitacional inclusiva, equitativa y sostenible de Quito.

### 1.3. Sector al que pertenece la entidad:

TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

## 2. PRINCIPALES RESULTADOS DE LA GESTIÓN 2023:

### 2.1. Logros de Gestión 2023

- 12 barrios intervenidos con mejoras en parques, casas comunales y canchas (Barrios: Hierba Buena, Mirador Bajo, Mirador Alto, Leónidas Proaño, La Argelia, Reino de Quito, Parque la Mena, Músculos y Rieles, Florida dos, La Ecuatoriana, Orquídeas del Sur, y, Esperanza de Guamaní).
- 32 viviendas de relocalización entregadas
- 33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena).
  
- Estudios arquitectónicos y de ingenierías para la Urbanización de la Manzana 33 de Ciudad Bicentenario, en conjunto con EPMAPS se identificaron las redes de agua potable y alcantarillado, la intervención en obra se realizará en 2024.

- Adecuación y Construcción del Parque Lineal Ciudad Bicentenario (etapa II). Se actualizaron los estudios y el presupuesto referencial del proyecto. Se consolidó el expediente en su etapa precontractual y los procesos de adjudicación, firma de contratos y ejecución se cumplirán en el año 2024.
- Obra para la liberación y adecuaciones menores en crujía de la ex estación del Trole "La Y", se cumplieron los procesos de estudios arquitectónicos e ingenierías, la consolidación del expediente precontractual, para cumplir con el proceso de adjudicación, firma del contrato y ejecución en el 2024.
- Adecuación y construcción del parque manzana MEQ-19A-3-3, se cumplieron los procesos de estudios arquitectónicos e ingenierías, la consolidación del expediente precontractual, para cumplir con el proceso de adjudicación, firma del contrato y ejecución en el 2024.
- Firma de cinco (5) convenios de cooperación interinstitucional entre Administraciones Zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para la construcción y equipamiento de la infraestructura destinada a seis (6) Casa Somos en el marco del proyecto "Somos Quito"; obligándose desde cada Administración Zonal a transferir a la Empresa Pública, el valor total de USD \$4.752.877,68 (Cuatro millones setecientos cincuenta y dos mil ochocientos setenta y siete con 68/100 dólares de los Estados Unidos de América).

## 2.2. Beneficiarios alcanzados 2023

**Tabla 1. Número de beneficiarios**

Entidad	Proyecto	Beneficiarios Directos		Beneficiarios Indirectos	
		Número	Detalle	Número	Detalle
EPMHV	Renovación Urbana	10.000	Familias	50.000	Personas
EPMHV	Vivienda de Interés Social	10.336 33	Familias (22 barrios) Familias	55.000	Personas
EPMHV	Vivienda de Relocalización	32	Familias	160	Personas
EPMHV	Gestión Institucional	14.318	Familias	71.590	Personas
<b>TOTAL ENTIDAD</b>		<b>34.719</b>	<b>Familias</b>	<b>176.750</b>	<b>PERSONAS</b>

### 2.3. Cumplimiento de Planificación Estratégica Municipal.

#### 2.3.1. Aporte al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2021-2023.

En el 2023, a través de la gestión institucional de la Entidad EPMHV, se aportó a la consecución del Objetivo Estratégico PMDOT.

- 12 barrios intervenidos con mejoras en parques, casas comunales y canchas (Barrios: Hierba Buena, Mirador Bajo, Mirador Alto, Leonidas Proaño, La Argelia, Reino de Quito, Parque la Mena, Músculos y Rieles, Florida dos, La Ecuatoriana, Orquídeas del Sur, y, Esperanza de Guamaní).
- 32 viviendas de relocalización entregadas
- 33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena).

El aporte a este objetivo, se lo realizó a través de la ejecución de:

**Programas 2023:** 6.- Vivienda sostenible

---

**Meta PMDOT 2021-2023, anualizada al 2023:** Consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad

De la gestión realizada, se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 2. Avance físico y presupuestario de las intervenciones realizadas en el 2023**

Objetivos Estratégicos PMDOT 2021 – 2023	Programas relacionado en cada OE en el 2023	Porcentaje de cumplimiento físico del OE en el 2023 (Promedio)	Porcentaje de cumplimiento presupuestario del OE en el 2023 (Promedio)
1 Consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad	Vivienda Sostenible	91,31%	41,94%

*Tabla 3. Cumplimiento de Metas PMDOT 2021-2033 en el 2023*

Objetivos Estratégicos PMDOT 2021 – 2033	Porcentaje de cumplimiento del OE en el 2023	Metas PMDOT 2021-2033, anualizadas para el año 2023	Porcentaje de cumplimiento de la Meta PMDOT en el 2023	Principales resultados alcanzados	Dificultades encontradas
3. Consolidar comunidades y barrios sostenibles, inclusivos y resilientes, que cuenten con servicios y un hábitat de calidad.	1.979,63%	<b>INCREMENTAR AL MENOS UN 35% EL NÚMERO DE VIVIENDAS DE RELOCALIZACIÓN AL 2025 (PMDOT)</b>	5.818,18%	32 viviendas de relocalización entregadas	Convenios MIDUVI vigentes que impiden la relocalización masiva e integral
		<b>REDUCIR AL MENOS EN UN 15% EL DÉFICIT HABITACIONAL EN EL DMQ AL 2025 (PMDOT)</b>	0,70%	33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena).	<p>Política de Vivienda no acorde a realidad actual, enfocada en modelos tradicional de transferencia de dominio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de proyectos de inversión que aporten al cumplimiento de la meta.</li> <li>• Falta de planes comerciales específicos para los proyectos inmobiliarios con disponibilidad de bienes para la venta.</li> <li>• Falta de calificación del proyecto “Victoria del Sur” como proyecto VIS por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI.</li> <li>• Falta de Declaraciones de PH (Propiedad Horizontal) registradas en el Registro de la propiedad lo que generó complicaciones en la comercialización y entrega de vivienda.</li> <li>• Falta de un Plan Comercial para el Proyecto Victoria del Sur.</li> <li>• Falta de condiciones comerciales que se ajusten al</li> </ul>



					segmento del mercado. • Falta de un plan de mantenimiento preventivo y correctivo para que los bienes inmuebles se encuentren en buenas condiciones.
		<b>RENOVAR LA IMAGEN URBANA AL MENOS EN 40 BARRIOS DEL DMQ AL 2025 (PMDOT)</b>	120,00%	40 barrios intervenidos con mejoras en parques, casas comunales y canchas (Barrios: Hierba Buena, Mirador Bajo, Mirador Alto, Leónidas Proaño, La Argelia, Reino de Quito, Parque la Mena, Músculos y Rieles, Florida dos, La Ecuatoriana, Orquídeas del Sur, y, Esperanza de Guamaní).	Ninguna

La entrega de 32 viviendas de relocalización permitió aportar al cumplimiento de la meta PMDOT, sin embargo la nueva administración plantea otras metodologías que permitan la relocalización de forma masiva e integra, las entregas efectuadas en el 2023 beneficiaron a 32 familias de forma directa.

La entrega de 33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena), aportó de forma directa al cumplimiento de la meta, sin embargo, la meta PMDOT registrada como “Reducción del 15% del déficit habitacional hasta el 2025” con una programación 2023 del 5% de reducción implicaba una inversión de

alrededor de 140 millones destinados a cubrir la demanda de 7.190 familias, algo que presupuestariamente para el municipio es inviable, adicionalmente la meta definida es irreal y no acorde al mercado de vivienda que no está en capacidad de adquirir viviendas con la velocidad que se requiere para ejecutar un monto como el señalado. En este sentido la meta fue mal planteada. En este contexto, y considerando las realidades de la empresa a partir de junio de 2023 se pueden identificar las siguientes acciones no ejecutadas con anterioridad y que fueron prioridad para la nueva administración:

- Adopción de la política de Vivienda en sus proyectos, contemplando el aprovechamiento de tasas y subsidios para el financiamiento de vivienda nueva o en otras modalidades de acceso.
- Formulación de proyectos de inversión enfocados a la implementación de nuevos modelos de acceso a Vivienda y construcción de vivienda nueva.
- Elaboración de un Plan Comercial específico para el proyecto Victoria del Sur que cuenta con viviendas terminadas y desocupadas, en estado de deterioro.
- Calificación del proyecto “Victoria del Sur” como proyecto VIS por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI.
- Calificación del proyecto “Ciudad Bicentenario” como proyecto VIS por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI impidiendo acceso a beneficios.
- Inventario de viviendas disponibles para la venta.
- Mantenimiento preventivo de stock de vivienda disponible para la venta.

### 2.3.2. Aporte al Programa de Gobierno del Alcalde 2023-2027

En el 2023, a través de la gestión institucional de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, EPMHV, se aportó a la consecución del objetivo del Plan de Gobierno del Alcalde; con énfasis en el eje:

- **Eje 3. Bienestar, Derechos y Protección Social**

El aporte a este eje de trabajo, se lo realizó a través de la ejecución de los siguientes programas, con los cuales se alcanzó:

**Tabla 4. Cumplimiento de metas, por Eje del Plan de Trabajo**

Eje del Plan de Trabajo 2023-2027	Porcentaje de cumplimiento del Eje del Plan de Trabajo en el 2023	Programas Relacionados en cada Eje	Principales Acciones Realizadas	Principales Resultados Alcanzados
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eje 3. Bienestar, Derechos y Protección Social</li> </ul>	93,48%	Vivienda Sostenible	12 barrios intervenidos con mejoras en parques, casas comunales y canchas 32 viviendas de relocalización entregadas 33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena). Estudios para la etapa II de la rehabilitación de las casas comunales Inicio de obra parque lineal Ciudad Bicentenario	20.401 familias
Gestión Metropolitana	98,61%	Fortalecimiento Institucional	Estudio mecanismos de acceso a la vivienda para población con bajos ingresos como comerciantes autónomos	14.318 familias

Como resultado de esta gestión, se debe resaltar el avance y cumplimiento de los siguientes Hitos

**Tabla 5. Hitos relevantes y Beneficiarios**

Hito relevante	Porcentaje de cumplimiento del hito en el 2023	Impacto ciudadano	Beneficiarios
Estudio mecanismos de acceso a la vivienda para	100%	El modelo de alquiler social explorado en los informes, permitiría atender con vivienda a hogares	14.318 FAMILIAS

<p>población con bajos ingresos como comerciantes autónomos</p>		<p>ubicados en la parte alta del decil uno, decil dos y decil tres, sin que estos comprometan más del 30% de sus ingresos para el pago del canon de arrendamiento. Es decir, se llega a un segmento poblacional que actualmente no está atendido por el mercado, ni por políticas públicas en materia de vivienda desde el Estado.</p> <p>El volumen de viviendas consideradas en el modelo (360 soluciones habitacionales en alquiler) impactaría con una reducción del 2,5% aproximadamente al déficit cuantitativo (14.318 hogares) estimado en los 5 Polígonos de Intervención Territorial determinados por la planificación municipal con tratamiento prioritario.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El proyecto puede ser llevado a cabo, con una inversión de USD. 10.115.000 para la construcción de las viviendas durante los 3 primeros años. Los flujos son cuantificados a 25 años y la recuperación de la inversión es a partir del año 9. El saldo acumulado positivo es a partir del año 10.</li> <li>• El desarrollo de las 360 viviendas nuevas y/o refaccionadas, contribuirá en el desarrollo económico en el DMQ, generando de 562 fuentes de empleo directo y 1.405 plazas de empleo indirecto.</li> </ul>	
<p>Inicio de obra parque lineal Ciudad Bicentenario</p>	<p>71,43%</p>	<p>Con el inicio de obra del parque lineal Ciudad Bicentenario se busca beneficiar a 10.000,00 familias del Distrito Metropolitano de Quito, se estima que la ejecución completa de este proyecto se llevará a cabo hasta finales del 2024.</p>	<p>10.000 FAMILIAS</p>

<p>Estudio para la etapa II de la rehabilitación de las casas comunales</p>	<p>100%</p>	<p>El proyecto de casas comunales son mejoramientos y adecuaciones de la edificación que se logra a través de un proceso participativo con la comunidad. Es un requerimiento de la ciudadanía en mejorar el espacio interno y externo de las casas comunales para el desarrollo adecuado y de calidad de sus actividades comunitarias. La empresa lleva a cabo la implementación de equipamientos sociales y culturales existentes y nuevos como el producto hito que se ejecuta en beneficio de los habitantes del DMQ. Por lo expuesto, se recalca que el beneficio de estas intervenciones será el uso adecuado y de calidad que niños, jóvenes, adultos tendrán para las diferentes actividades sociales y culturales que realizan como comunidad en los barrios del DMQ.</p>	<p>13.232 FAMILIAS</p>
---	-------------	---	------------------------

#### 2.4. Cumplimiento de Planificación Operativa Anual (POA) 2023.

A continuación, se presenta el cumplimiento de los proyectos ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, EPMHV para el año fiscal 2023:

**Tabla 6. Cumplimiento de los proyectos del POA en el 2023**

Nombre del Proyecto:	Porcentaje de Ejecución Presupuestaría	Porcentaje de cumplimiento de metas físicas	Principales resultados de Metas POA:
Gestión administrativa	54,19%	100,00%	Mantenimientos efectuados a los bienes comerciales
Gestión del talento humano	87,84%	97,22%	Estudio mecanismos de acceso a la vivienda para población con bajos ingresos como comerciantes autónomos
Renovación Urbana	15,06%	100,00%	12 barrios intervenidos con mejoras en parques, casas comunales y canchas (Barrios: Hierba Buena, Mirador Bajo, Mirador Alto, Leonidas Proaño, La Argelia, Reino de Quito, Parque la Mena, Músculos y Rieleles, Florida dos, La Ecuatoriana, Orquídeas del Sur, y,

Nombre del Proyecto:	Porcentaje de Ejecución Presupuestaría	Porcentaje de cumplimiento de metas físicas	Principales resultados de Metas POA:
			Esperanza de Guamaní).
Vivienda de interés social	47,49%	82,50%	33 viviendas de interés social entregadas (Bicentenario, Victoria del Sur, La Mena).
Vivienda de relocalización	63,27%	91,43%	32 viviendas de relocalización entregadas
<b>Total de la entidad</b>	<b>53,57%</b>	<b>94,23%</b>	

El detalle del cumplimiento de Metas POA, se lo puede revisar en el Anexo 2: “Matriz de ejecución programática 2023”.

## 2.5. Información Financiera

### 2.5.1. Al respecto de la Ejecución Presupuestaria de Gasto 2023.

En el año 2023 la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, EPMHV para la realización de proyectos, obras y prestación de servicios, ejecutó USD 4.138.842,65, equivalente al 35,33% % del presupuesto total codificado de USD 11.714.942,67

A continuación, se presenta el detalle de la ejecución presupuestaria:

**Tabla 7. Ejecución Presupuestaria de Gasto del Presupuesto Total, por proyecto**

Proyecto	Codificado 2023	Ejecutado 2023	Porcentaje de Ejecución Presupuestaria 2023
Gestión administrativa	1.523.278,19	825.393,55	54,19%
Gestión del talento humano	1.880.873,16	1.652.113,32	87,84%
Renovación urbana	7.190.244,22	1.082.681,40	15,06%
Vivienda de interés social	825.589,21	392.032,54	47,49%
Vivienda de relocalización	294.957,89	186.621,84	63,27%
<b>TOTAL</b>	<b>11.714.942,67</b>	<b>4.138.842,65</b>	<b>35,33%</b>

*Tabla 8 Ejecución Presupuestaria de Gasto, por tipo de gasto*

Tipo de Recurso	Codificado 2023	Ejecutado 2023	Porcentaje de Ejecución Presupuestaria 2023
Inversión	8.310.791,32	1.661.335,78	20%
Corriente	3.404.151,35	2.477.506,87	73%
<b>Total</b>	<b>11.714.942,67</b>	<b>4.138.842,65</b>	<b>35,33%</b>

*Tabla 9 Ejecución Presupuestaria de Gasto, por tipo de fuente*

Tipo de Recurso	Codificado 2023	Ejecutado 2023	Porcentaje de Ejecución Presupuestaria 2023
Asignación Municipal	5.218.007	2.728.367	52,29%
Recursos Propios	6.496.936	1.410.476	21,71%
<b>Total</b>	<b>11.714.942,67</b>	<b>4.138.842,65</b>	<b>35,33%</b>

En lo que respecta a los niveles de ejecución presupuestaria se señala lo siguiente:

En diciembre de 2023 se recibió la asignación de USD 4.752.877,68 para financiar los estudios, construcción, fiscalización y equipamiento de seis (6) Casas Somos, obras que iniciarían en el periodo fiscal 2024, estos recursos se registraron en la fuente propios, incrementando el techo asignado y por ende disminuyendo los niveles de ejecución.

Entre las causas que incidieron de forma directa en los porcentajes de ejecución se encuentran las siguientes:

La falta de techos plurianuales aprobados por parte del Directorio durante el periodo 2022 – 2025, no permitió la emisión de certificaciones presupuestarias de recursos, imposibilitando, continuar con los procesos de contratación pública, dentro de los plazos y términos establecido por norma.

Referente a la construcción del Parque Lineal Ciudad Bicentenario Etapa II, la nueva administración, analizó y decidió actualizar los estudios con el propósito de no incurrir en errores técnicos, ni de incumplimiento de norma por el monto de la obra.

Falta de personal técnico para el desarrollo de estudios, los cuales son necesarios para el levantamiento de informes técnicos que forman parte de la etapa preparatoria de los procesos de contratación.

Falta de herramientas tecnológicas para el desarrollo oportuno y precisos de cálculos de costos unitarios de las contrataciones de infraestructura, ocasionando, extensión en los tiempos de contratación pública.

A continuación, las acciones correctivas implementadas en el 2023, frente a la baja ejecución presupuestaria se han tomado las siguientes acciones correctivas para mejorar los niveles de ejecución presupuestaria.

- Definición y elaboración con cada área responsable de hojas de rutas, por cada proceso de contratación pública, en las cuales, se ha precisado fechas límite, responsables, e hitos importantes para control y seguimiento del proyecto.
- Estandarización de procesos de compras públicos (manuales e instructivos institucionales) y definición e implementación de lineamientos específicos relacionados a contratación pública, en sus distintas fases.
- Desarrollo de norma interna para destrabar trámites administrativos y reducir tiempos de contratación pública.
- Fortalecimiento de equipos técnicos para el desarrollo de estudios y proceso de contratación pública.
- Desarrollo de Base de Costos de la Construcción para agilizar la formulación de presupuestos de obras.
- Adicionalmente, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, actualmente, se encuentra desarrollando In House un sistema modular de Planificación y Seguimiento, el cual permitirá planificar y efectuar un seguimiento eficiente al Plan Operativo Anual de la empresa, generando reportes y alertas oportunas, para la toma de decisiones.



### 2.5.2. Al respecto de la Ejecución Presupuestaria de Ingresos 2023.

#### Activo

La Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda al 31 de diciembre de 2023 presentó un total de Activos por un valor de **USD. \$76.392.898,14**; distribuidos de la siguiente manera:

#### *Activo Corriente*

En el mes de diciembre de 2023 se presentó un valor de Activos Corrientes de **USD. \$28.288.278,32**, donde el rubro más representativo se refleja en Anticipo de Fondos donde se incluyen los valores de Fideicomisos.

#### *Activo No Corriente*

Se refleja en el mes de diciembre de 2023 un valor de Activos No Corrientes de **USD. \$48.104.619,82**, los rubros más representativos son Participaciones Fiduciarias y los valores registrados como Inversiones en Proyectos y Programas.

#### *Inventarios para consumo corriente*

Con relación a las cuentas contables de Inventarios para consumo corriente serán incorporados en el sistema eSIGEF una vez que la Dirección de Talento Humano y Administrativo presente e ingrese en el sistema de bienes y existencias eSBYE la información conciliada.

#### *Propiedad Planta y Equipo de Administración*

Respecto a las cuentas contables de Propiedad Planta y Equipo de Administración, serán incorporados en el sistema eSIGEF una vez que la Dirección de Talento Humano y Administrativo presente e ingrese en el sistema eSBYE la información conciliada.

#### Pasivo

La EPMHV al 31 de diciembre de 2023 presentó un total de pasivos, por un valor de **USD. \$28.577.325,48**.

#### *Pasivo Corriente*

Registró un total de USD. \$28.284.043,41 de pasivos corrientes, donde el rubro más importante se refleja en Depósitos y Fondos de Terceros, en el cual, se registran los ingresos percibidos de clientes y valores recibidos a través de fideicomisos.

*Pasivo No Corriente*

Registró un total de USD. \$293.282,07, producto del traslado de saldos de cuentas por pagar de años anteriores, así como las provisiones de décimo cuarto y tercer sueldo de ex funcionarios.

**Patrimonio**

La EPMHV al 31 de diciembre de 2023 presentó un total de patrimonio de USD. \$47.815.572,66.

A continuación, un comparativo con el ejercicio fiscal 2022:

CUENTA	DESCRIPCION	AÑO_2022	AÑO_2023	% variación
	<b>ACTIVO</b>	<b>\$ 68,762,478.19</b>	<b>\$ 76,392,898.14</b>	<b>11%</b>
	CORRIENTE	\$ 21,781,283.88	\$ 28,288,278.32	30%
111	DISPONIBILIDADES	\$ 895,028.34	\$ 7,786,324.69	770%
112	ANTICIPO DE FONDOS	\$ 20,744,804.30	\$ 20,489,809.80	-1%
113	CUENTAS POR COBRAR	\$ 42,973.53	\$ -	-100%
131	EXISTENCIAS CONSUMO CORRIENTE	\$ 98,477.71	\$ 12,143.83	-88%
	NO CORRIENTE	\$ 46,981,194.31	\$ 48,104,619.82	2%
	INVERSIONES			
122	PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS	\$ 10,602,846.12	\$ 10,602,846.12	0%
124	DEUDORES FINANCIEROS	\$ -	\$ 1,289,507.87	0%
125	ACTIVOS FINANCIEROS		\$ 5,846.00	0%
141	BIENES DE LARGA DURACION	\$ 2,373,067.88	\$ 8,782.87	-100%
14199	DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 539,524.59	\$ -	-100%
	INVERSIONES PROYECTOS Y PROGRAMAS			
	INVERSIONES EN OBRAS EN PROCESO	\$ 33,284,001.15	\$ 36,197,636.96	9%
	<b>PASIVO</b>	<b>\$ 27,216,786.27</b>	<b>\$ 28,577,325.48</b>	<b>5%</b>
	CORRIENTE	\$ 27,216,786.27	\$ 28,284,043.41	4%
212	DEPOSITOS Y FONDOS DE TERCEROS	\$ 26,519,471.80	\$ 28,284,043.41	7%
213	CUENTAS POR PAGAR	\$ 697,314.47	\$ -	-100%
	NO CORRIENTE		\$ 293,282.07	0%
224	FINANCIEROS		\$ 293,282.07	0%



CUENTA	DESCRIPCION	AÑO_2022	AÑO_2023	% variación
	<b>PATRIMONIO</b>	\$ 41,545,691.92	\$ 47,815,572.66	15%
	PATRIMONIO PUBLICO	\$ 29,337,556.43	\$ 40,814,233.66	39%
618	RESULTADOS DE EJERCICIOS	\$ 12,208,135.49	\$ 7,001,339.00	-43%
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	\$ 68,762,478.19	\$ 76,392,898.14	11%

Fuente: Sistema financiero EPMHV

- **Estado de Rendimiento Financiero (Resultados)**

A continuación, se presenta la información al 31 de diciembre de 2023 de las cuentas que integran el Estado de Resultados de la EPMHV, provisional, correspondiente al período septiembre -diciembre 2023.



ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de Diciembre del 2023

Expresado en Dólares

Cuentas	Denominación	Ejercicio Actual
	<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>0.00</b>
624	Venta de Bienes y Servicios e Ingresos Operativos	0.00
638	(-) Costo de Ventas y Otros	0.00
	<b>RESULTADO DE OPERACION</b>	<b>846,461.01</b>
621	Impuestos	0.00
622	Seguridad Social	0.00
623	Tasas y Contribuciones	0.00
631	(-) Gastos en Inversiones Publicas	0.00
632	(-) Prestaciones a la Seguridad Social	0.00
633	(-) Gastos en Remuneraciones	606,274.39
634	(-) Gastos en Bienes y Servicios de Consumo	103,889.56
635	(-) Gastos Financieros y Otros	102,606.24
637	(-) Obligaciones no Reconocidas de Ejercicios Anteriores	33,630.62
	<b>TRANSFERENCIAS NETAS</b>	<b>7,656,148.87</b>
626	Transferencias Recibidas	7,656,148.87
636	(-) Transferencias Entregadas	0.00
	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>0.00</b>
625	Rentas de Inversiones y Otros	0.00
635	(-) Gastos Financieros y Otros	0.00
	<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	<b>352,580.06</b>
624	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	327,455.01
62405	Ventas por Derivaciones de Servicios de Salud	0.00
638	(-) Costo de Ventas y Diferidos	0.00
638	(-) Depreciaciones Amortizaciones y Otros	0.00
625	RENTAS DE INVERSIONES Y OTROS	14.25
629	ACTUALIZACIONES Y AJUSTES DE INGRESOS	25,110.20
639	(-) ACTUALIZACIONES Y AJUSTES DE GASTOS	0.00
63955	Actualización y Ajustes de Pasivos	0.00
63956	Actualización y ajustes del Patrimonio	0.00
63957	Actualización de Inversiones Financieras	0.00
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO VIGENTE: Superavit / Deficit (-)</b>	<b>7,162,267.92</b>



Al 31 de diciembre de 2023 presenta un resultado del ejercicio de USD. \$7,162,267.92, producto del registro de transferencias recibidas por parte del Municipio de Quito y resultado de operación.

- **Estado de Flujo del Efectivo (Fuentes y Usos)**

Se presenta la información al 31 de diciembre de 2023 de las cuentas que integran el Estado de Flujo de Efectivo de la EPMHV provisional correspondiente al período septiembre - diciembre 2023.

- **Indicadores financieros:**

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA  
ESTADO DEL FLUJO DEL EFECTIVO



Al: 31 de diciembre de 2023  
Expresado en Dólares

DENOMINACION	AÑO ANTERIOR	AÑO VIGENTE	FLUJOS DE
<b>FUENTES OPERACIONALES</b>		<b>1,588,280.98</b>	Créditos
Impuestos		0.00	11311
Seguridad Social		0.00	11312
Tasas y Contribuciones		0.00	11313
Venta de Bienes y Servicios		0.00	11314
Rentas de Inversiones y Multas		0.00	11317
Transferencias y Donaciones Corrientes		1,588,266.73	11318
Otros Ingresos		14.25	11319
<b>USOS OPERACIONALES</b>		<b>824,771.80</b>	Débitos
Gastos en Personal		600,291.50	21351
Prestación de la Seguridad Social		0.00	21352
Bienes y Servicios de Consumo		116,033.39	21353
Aporte Fiscal Corriente		0.00	21355
Gastos Financieros		0.00	21356
Otros Gastos Corrientes		108,446.91	21357
Transferencias y Donaciones		0.00	21358
<b>SUPERAVIT / DÉFICIT CORRIENTE</b>		<b>763,509.18</b>	
<b>FUENTES DE CAPITAL</b>		<b>6,395,337.75</b>	Créditos
Venta de Activos no Financieros		327,455.61	11324
Transferencias y Donaciones de Capital e Inversión		6,067,882.14	11328
<b>USOS DE PRODUCCION INVERSIÓN Y CAPITAL</b>		<b>537,068.31</b>	Débitos
Gastos en Personal para Producción		0.00	21361
Bienes y Servicios para Producción		0.00	21363
Otros Gastos de Producción		0.00	21367
Gastos en Personal para Inversión		238,604.16	21371
Bienes y Servicios para Inversión		233,233.97	21373
Obras Públicas		5,029.08	21375
Otros Gastos de Inversión		46,937.98	21377
Transferencias y Donaciones para Inversión		0.00	21378
Inversiones en Bienes de Larga Duración		13,263.12	21384
Inversiones Financieras		0.00	21387
Recuperación de Inversiones		0.00	11327
Transferencias y Donaciones de Capital		0.00	21388
<b>SUPERAVIT / DÉFICIT DE CAPITAL</b>		<b>5,858,269.44</b>	
<b>SUPERAVIT / DÉFICIT BRUTO</b>		<b>6,621,778.62</b>	
<b>FINANCIAMIENTO DEL DÉFICIT O APLICACIÓN DEL</b>			

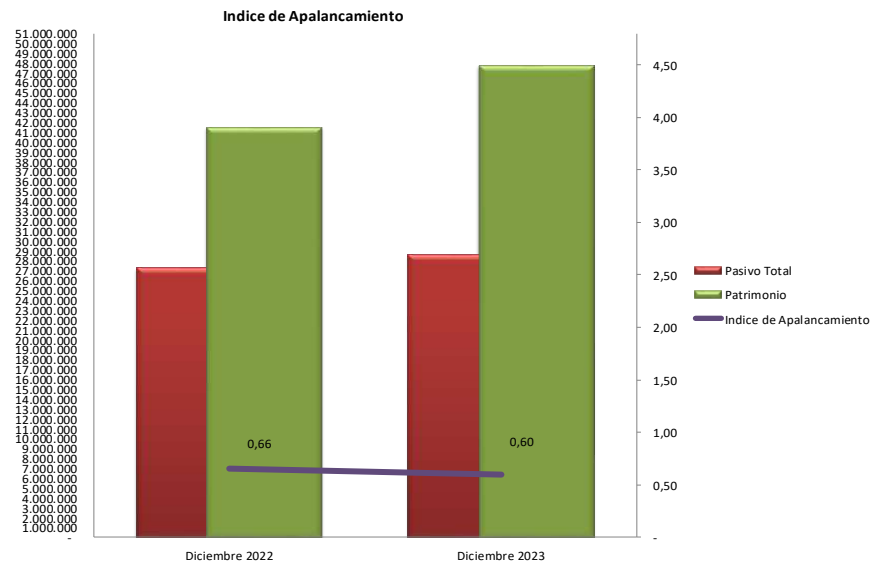
Índice de apalancamiento:

Fecha de actualización: 29/01/2024

Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda  
KPI'S ÁREA FINANCIERA PERIODO DICIEMBRE 2022 - DICIEMBRE 2023

INDICADORES FINANCIEROS

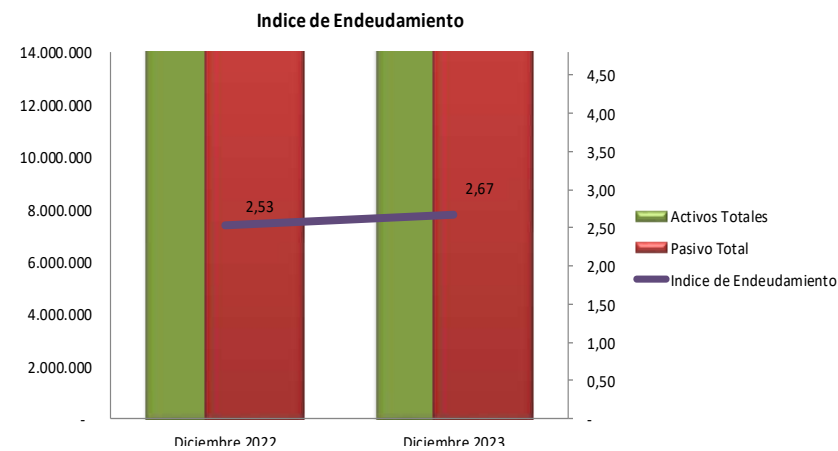
Índice de Apalancamiento	Diciembre 2022	Diciembre 2023
Pasivo Total	27.216.786	28.577.325
Patrimonio	41.545.794	47.815.573
<b>Índice de Apalancamiento</b>	<b>0,66</b>	<b>0,60</b>



El resultado de este indicador es positivo de 0,60, el cual señala la fortaleza o capacidad que tiene la empresa para cubrir sus obligaciones financieras al corto y mediano plazo. En comparación con el año anterior no tiene mayor variación.

Índice de endeudamiento:

Índice de Endeudamiento	Diciembre 2022	Diciembre 2023
Activos Totales	68.762.478	76.392.898
Pasivo Total	27.216.786	28.577.325
<b>Índice de Endeudamiento</b>	<b>2,53</b>	<b>2,67</b>

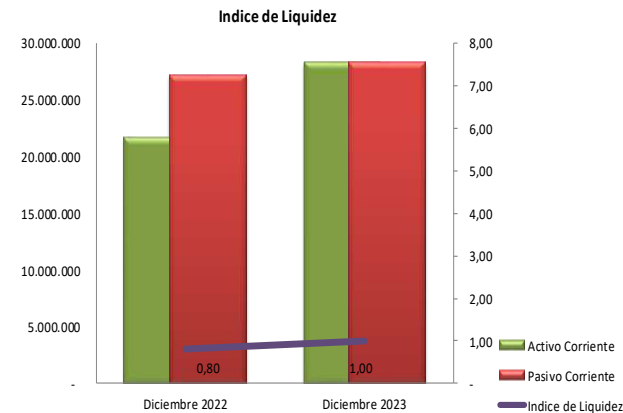


El resultado de este indicador es positivo de 2.67, señala el grado de presencia de los acreedores en el financiamiento de la Empresa. Refleja un aumento de 0,14 comparado con el año anterior.



Índice de liquidez:

Índice de Liquidez	Diciembre 2022	Diciembre 2023
Activo Corriente	21.682.806	28.288.278
Pasivo Corriente	27.216.786	28.284.043
Índice de Liquidez	0,80	1,00



El resultado de este indicador es positivo de 1,00, señala la facilidad o dificultad de la EPMHV para pagar sus pasivos corrientes al convertir a efectivo sus activos corrientes. En comparación con el año anterior refleja un incremento de 0.20; demostrando una buena gestión financiera.

A  
indicadores

INDICADORES FINANCIEROS	CÁLCULO	Diciembre 2022	Diciembre 2023
<b>RENTABILIDAD</b>			
Rendimiento sobre Activos (ROA)	Utilidad Neta acumulada / Activo Total	-0,68%	9,16%
Rendimientos sobre Patrimonio (ROE)	Utilidad Neta acumulada / Patrimonio	-1,13%	14,64%
Utilidad neta por acción	Utilidad Neta / Capital Social	-0,02	0,17

continuación, un resumen de los relacionados a rentabilidad

### 3. Conclusiones:

- Al iniciar la administración del alcalde Pabel Muñoz, la EPMHV venía arrastrando la falta de comercialización y de entrega de las unidades de relocalización a los beneficiarios de este plan, especialmente en el proyecto Victoria del Sur. A la fecha de inicio de esta administración, se habían entregado 2 viviendas de relocalización (de 282 construidas) y se había comercializado una vivienda de 120 viviendas disponibles en la Manzana 7 del proyecto.
- En el segundo semestre de 2023, la EPMHV ha puesto la casa en orden, tanto desde las áreas sustantivas como adjetivas. Una de las grandes falencias de la EPMHV estaba en las áreas administrativa, financiera y de talento humano. En este semestre, la EPMHV logró insertarse en las principales plataformas estatales, lo que le ha permitido operar con más agilidad, más transparencia y mayor interoperabilidad en el manejo de las unidades de apoyo.
- Desde la gestión misional, en ámbito de la vivienda de interés social, un importante logro ha sido el retomar el proceso de comercialización de las viviendas de interés social (VIS) de Manzana 7 del proyecto habitacional Victoria del Sur, que habían estado detenidas por razones de índole administrativo, operativo, y sobre todo por falta de voluntad política. Así mismo se logró impulsar el proceso de entrega de viviendas de relocalización.
- La gestión de comercialización de los últimos meses ha evidenciado las falencias de la política de vivienda del DMQ (y del país), a pesar de la gran demanda mostrada, pocas son las familias que logran acceder al crédito para la adquisición de las viviendas, a pesar de ser el proyecto de más bajo precio por metro cuadrado del sur de Quito, lo que permite evidenciar la necesidad de contar con nuevos e innovadores mecanismos de acceso a la vivienda que superen el único modelo de compra de vivienda en propiedad horizontal.
- En cuanto al rol de la empresa como ejecutor de obra de equipamientos municipales, se ha avanzado en la ejecución del proyecto Quitopías, uno de los más emblemáticos de la presente administración municipal, que busca consolidarse como un aporte a la ciudad y su bienestar a través del fomento de la cultura, espacios seguros y la convivencia pacífica de quiteños y quiteñas, generando un espacio de transformación social. Así también se han iniciado varios procesos de readecuación de zonas comunales (casas comunales) y se iniciará el de adecuación y construcción de las Casas Somos.
- En lo que respecta al rol de operador urbano, la empresa ha avanzado en consolidar varios de los procesos referidos a las nuevas herramientas de gestión de suelo, principalmente en el desarrollo y ejecución de procesos de recaudo y gestión de la COD, así como las propuestas y avances en el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística.
- Desde la gestión financiera y sostenibilidad de la empresa, se evidencia que el mecanismo de generación de recursos propios, a la presente, corresponde únicamente a la comercialización de soluciones habitacionales pertenecientes a los diferentes proyectos de la EPMHV, constituyéndose ingresos de carácter no permanente; así también, no existe un marco normativo municipal que establezca una fuente de ingresos permanente para la EPMHV; lo que ha generado dependencia

de las transferencias otorgadas por parte del Municipio. No obstante, sobre la base del nuevo rol de la empresa, en calidad de Operador Urbano, se continúa fortaleciendo nuevas fuentes de ingreso, en armonía con el desarrollo de nuevos proyectos.

#### 4. Recomendaciones para la mejora continua.

- Continuar con el proceso de reestructura integral tanto en la parte programática, instrumentos organizativos, así como reestructura integral de la entidad enfocados en lograr una empresa eficiente y que gestione por procesos, con resultados tangibles, medibles y comparables en el tiempo.
- Ejercer el rol del Operador Urbano de Quito a través de las intervenciones de gran envergadura para el desarrollo territorial del DMQ
- Plantear nuevos mecanismos de acceso a vivienda sin desconocer el modelo tradicional, con mayor enfoque en programas y proyectos aterrizados a la realidad local.
- Diversificar el ingreso de los recursos a través de un plan de inversión y reinversión que permita generar recursos propios con la incorporación de nuevos productos y servicios prestados por la empresa.

#### 5. Principales retos o desafíos 2024.

Sobre la base de lo expuesto, así como en el diagnóstico presentado en julio del año 2023, se concluye en el siguiente cuadro el área de gestión de la EPMHV analizado, su estado al 31 de diciembre de 2023 y lo previsto a ser ejecutado e implementado en el año 2024:

Área de gestión	Nudo crítico	Estado al cierre 2023	Próximos pasos 2024
Comercialización de viviendas de interés social (VIS)	Estrategia de comercialización sin resultados efectivos, reflejado en una baja estadística de venta /reserva de inmuebles.	Se ha retomado la estrategia de comercialización, desde una visión administrativa, operativa y de voluntad política.	Análisis y formulación de propuestas que permitan concebir nuevos mecanismos de acceso a la vivienda.  Desarrollar y evaluar todos los nuevos productos inmobiliarios con énfasis en VIS.  Cerrar la comercialización de la Manzana 7 del proyecto Victoria del Sur.

Entrega de viviendas de relocalización	Baja ocupación de viviendas de relocalización, en Victoria del Sur	Se ha impulsado el proceso de entregas de viviendas de relocalización, alcanzando 34 inmuebles en el segundo semestre 2023.	Finalizar la entrega de viviendas de relocalización que iniciaron el proceso en 2023. Cierre de los convenios 064 y 202 y transparentar los resultados el Plan de Relocalización. Ejecutar el mantenimiento correctivo de las manzanas 11, 12 y 13 para su comercialización o utilización fuera de los convenios de relocalización.
Empresa ejerciendo su rol como implementador de proyectos de equipamiento.	Ausencia de procesos institucionalizados para desarrollo y contratación de proyectos.	Estructuración de proyectos emblemáticos: Quitopía, Casas Somos, Casas Comunales fase 2.  Parque lineal Bicentenario 2 fase, en proceso para compras públicas.  Primera Convocatoria Abierta del Catálogo de Proyectos.  Lanzamiento del Concurso de Ideas para Quitopía La Y	Ejecución de obras en el 2024 de Casas Somos y Zonas Comunales.  Adjudicación y firma de contrato de la segunda fase del Parque Lineal en primera semana de marzo e implementación de la obra hasta agosto de 2024.  Evaluación de las ideas del Concurso Quitopía La Y, selección de proyectos y ejecución de diseños.  Desarrollar y administrar la Base de Costos de Construcción de Quito.
Empresa ejerciendo su rol como operador urbano del DMQ	Nuevas herramientas de uso y gestión del suelo	Desarrollo y procesos de recaudo y gestión de la COD para financiamiento del catálogo de proyectos; propuestas para el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística.	Consolidar propuestas para las intervenciones de las UAU.  Diseño de nuevas fuentes de ingreso, en armonía con el desarrollo de nuevos proyectos.  Desarrollar y evaluar todos los nuevos productos inmobiliarios y de operaciones urbanas para la implementación de la política y la normativa referida a la vivienda,
Ejecución presupuestaria	Ejecución presupuestaria histórica baja (ref. año 2022: Total: 52%	Al cierre del 2023, la EPMHV alcanzó un <b>60% de ejecución</b> total, considerando el incremento presupuestario de diciembre para construcción de 6 Casa	Implementación de estrategias de seguimiento a la ejecución mensual de la planificación de obras y procesos.

	Inversión:34% Corriente: 93%)	Somos que disminuyó la ejecución en <b>inversión al 20%</b> , y gasto <b>corriente: 73%</b>	Acompañamiento permanente para resolución de nudos críticos.  Estandarización de procesos de compras públicos (manuales e instructivos institucionales)
Gestión financiera – cuentas por cobrar	Existen alrededor de 2.4 MM en cuentas por cobrar a personas beneficiarias de relocalización y prominentes compradores.	Gestión permanente de cuentas, estrategia de llamadas, a través de la Dirección de Negocios, para cobro de saldos, se consolidó un monto de 432.190,43 USD	Consolidar la estrategia de cobro de las cuentas por cobrar.
Mejoramiento de capacidades institucionales	Insuficiente personal especializado, sobre todo en las Gerencias Técnica y de Operación Urbana para el cumplimiento de las atribuciones estatutarias.	Fortalecimiento de perfiles profesionales, contratación de especialistas y dotación de equipos tecnológicos, en las referidas gerencias, han permitido cumplir avanzar con diseño y proyección de los proyectos emblemáticos señalados en este informe.	Mantener un pool de especialistas técnicos para el desarrollo y cumplimiento de la planificación operativa y de gestión, conforme el desarrollo de los proyectos estratégicos priorizados.
Gestión de las áreas de asesoría y apoyo (Financiero y Talento Humano y Administrativo, planificación)	Falencias en procedimientos, mecanismos y herramientas de gestión administrativa, financiera y de talento humano.	La empresa insertada en principales plataformas estatales (eSIGEF, SByE, SPRYN, desarrollo de módulos de planificación <i>in house</i> , portal web institucional e intranet)	Actualizar mecanismos de control y administración del talento humano y derivados de la implementación del RIATH.  Contratación de auditoría de estados financieros 2020 – 2023.  Módulo transaccional de planificación empresarial.

## 6. Anexos:

- Anexo 1: Matriz de ejecución programática 2023.
- Anexo 2: Tablas\_para\_informes\_de\_gestión\_2023\_(datos\_finales)\_EPMHV



## 7. Firmas de responsabilidad.

Nombre y Apellido	Cargo	Firma
<b>ELABORADO (Equipo Técnico)</b>		
Johanna Chuico	Directora de Planificación	
<b>REVISADO (Gerentes/Directores/Jefes de Unidad)</b>		
Verónica Villavicencio	Asesora	
<b>APROBADO (Máxima Autoridad)</b>		
María Cristina Gomezjurado	Gerente General	