



NACIONES UNIDAS



## **“REACTIVA GUAYAQUIL”**

**Plan de Fomento de la Resiliencia y  
Reactivación Económica por medio de la  
Construcción Sostenible**

## Indice

<b><i>Siglas y acrónimos</i></b> .....	<b><i>III</i></b>
<b><i>Introducción</i></b> .....	<b><i>1</i></b>
<b><i>I. Objetivos del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”</i></b> .....	<b><i>2</i></b>
<b><i>II. El Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” y su relación con la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible</i></b> .....	<b><i>3</i></b>
<b><i>III. La construcción con enfoque de sostenibilidad para la reactivación económica</i></b> ....	<b><i>5</i></b>
<b><i>IV. Ejes del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”</i></b> .....	<b><i>7</i></b>
<b><i>A. Construcción en Acción</i></b> .....	<b><i>9</i></b>
Plan de actividades: Construcción en Acción .....	<i>9</i>
<b><i>B. Fortalecimiento de capacidades</i></b> .....	<b><i>11</i></b>
Plan de actividades: Fortalecimiento de capacidades .....	<i>11</i>
<b><i>C. Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes</i></b> .....	<b><i>14</i></b>
Plan de actividades: Gestión para la atracción de inversión y relación con cooperantes .....	<i>15</i>
<b><i>D. Difusión y gestión del conocimiento</i></b> .....	<b><i>18</i></b>
Plan de actividades: Difusión y gestión del conocimiento.....	<i>19</i>
<b><i>E. Generación de nueva normativa local</i></b> .....	<b><i>21</i></b>
Plan de actividades: Generación de nueva normativa local .....	<i>21</i>
<b><i>F. Visión a futuro</i></b> .....	<b><i>23</i></b>
Plan de actividades: Visión a futuro.....	<i>23</i>
<b><i>V. Desafíos para la implementación del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”</i></b> .....	<b><i>27</i></b>
<b><i>VI. Monitoreo de la implementación del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”</i></b> .....	<b><i>29</i></b>
<b><i>VII. Bibliografía</i></b> .....	<b><i>30</i></b>

## Siglas y acrónimos

<b>AFD</b>	Agencia Francesa de Desarrollo
<b>BCE</b>	Banco Central del Ecuador
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desarrollo
<b>CAF</b>	Corporación Andina de Fomento
<b>CEELA</b>	Proyecto “Fortaleciendo Capacidades Para la Eficiencia Energética en Edificios de América Latina”
<b>CEPAL</b>	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
<b>CDPP</b>	Centro de Desarrollo de Políticas Públicas
<b>CONAFIPS</b>	Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias
<b>COSUDE</b>	Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación
<b>EPMV</b>	Empresa Pública Municipal de Vivienda
<b>ESPOL</b>	Escuela Superior Politécnica del Litoral
<b>GIZ</b>	Sociedad Alemana para la Cooperación Internacional
<b>IFC</b>	International Finance Cooperation
<b>IHRB</b>	Institute for Human Rights and Business
<b>ODS</b>	Objetivos de Desarrollo Sostenible
<b>ONG</b>	Organizaciones No Gubernamentales
<b>ONU</b>	Organización de Naciones Unidas
<b>VAB</b>	Valor Agregado Bruto

## Introducción

La pandemia de la COVID-19 ha mostrado y agudizado los problemas y las brechas estructurales que sufre la región de América Latina. La falta de planificación en el crecimiento de las ciudades, el aumento de viviendas en sectores con limitado o nulo acceso a servicios públicos como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc., el hacinamiento, entre otras causas, son factores que contribuyen a la perpetuación de la pobreza y la desigualdad, obstáculos para el desarrollo inclusivo y sostenible de la región (CEPAL, 2021).

En ese contexto, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) presenta el documento ““REACTIVA GUAYAQUIL” Plan de Fomento de la Resiliencia y Reactivación Económica por medio de la Construcción Sostenible”. El Plan es el resultado del proyecto “Fomento de la resiliencia económica urbana durante y post COVID-19” iniciado en 2020 para incentivar la recuperación de la economía y desarrollar una mayor resiliencia urbana en las ciudades de Lima (Perú), Santo Domingo (República Dominicana) y Guayaquil (Ecuador). En el caso de Ecuador, el análisis de las ramas de actividad económica a nivel nacional y local evidenció que la construcción es un elemento primordial para generar empleo y crecimiento económico en la etapa postpandemia.

Para la ejecución del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”, la ciudad cuenta con la Empresa Pública Municipal de Vivienda (EPMV). La EPMV busca disminuir el déficit habitacional en la urbe porteña mediante la construcción de viviendas de interés social y prioritario, con pleno acceso a servicios básicos a precios asequibles. El interés de la EPMV es recorrer la ruta hacia la construcción sostenible en el futuro, y entregar viviendas de mejor calidad a los usuarios, que incluyan un mayor ahorro en el uso de agua potable y energía eléctrica, y mostrar una mayor apertura para que en la construcción de tales viviendas se utilicen materiales de construcción sostenibles.

Parte del apoyo de la CEPAL consiste en una asesoría técnica que realizará un análisis de costos y diseños comparativos entre la construcción sostenible y la construcción tradicional. En total, el plan cuenta con seis ejes de acción para la reactivación económica: (i) Construcción en Acción, (ii) Fortalecimiento de capacidades, (iii) Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes, (iv) Difusión y gestión del conocimiento, (v) Generación de nueva normativa local y (vi) Visión a futuro.

El presente Plan incluye los componentes clave de cada eje que funcionarán como una hoja de ruta compuesta por las principales actividades a realizar por la EPMV durante el 2022 y en los años posteriores. Se espera que tales operaciones den como resultado una mayor captación de inversiones para la construcción de vivienda sostenible en Guayaquil en el mediano y largo plazo, la generación de empleos relacionados a la construcción sostenible y la sinergia entre actores clave para la reactivación económica por medio de la construcción con un enfoque de viabilidad financiera, inclusión social y sostenibilidad ambiental.

## I. Objetivos del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”

El Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” es una herramienta de planificación y gestión urbana a mediano y largo plazo. Su principal objetivo es impulsar la construcción de planes habitacionales de interés social, fomentando el acceso a una vivienda digna en un entorno seguro, ambientalmente sostenible y compatible con las necesidades locales y la agenda global de desarrollo urbano.

Para lograr esto, se requiere del trabajo coordinado de múltiples sectores y organizaciones, tanto del ámbito público y privado a nivel nacional y local para elaborar programas detallados con plazos factibles para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y la segregación residencial, aumentando la resiliencia económica de la ciudad y el acceso a una casa propia en condiciones de igualdad y equidad, especialmente para los jóvenes, las mujeres y las minorías étnicas.

El Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” cuenta con tres objetivos transversales:

1. Obtener recursos adicionales en forma de asistencia técnica y financiación del gobierno central/provincial y los socios del desarrollo urbano. En el caso de Guayaquil, se espera que el Plan sea una herramienta que viabilice el acceso a créditos verdes.
2. Contribuir a la promoción de la vivienda sostenible ante el gobierno central/provincial. A menudo, las disposiciones legales y reglamentarias de importancia crítica para la resiliencia económica urbana están fuera del ámbito de las ciudades y requieren una acción legal o reglamentaria por parte de los niveles superiores de gobierno. Por lo tanto, el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” crea oportunidades para formular y presentar los requisitos para las reformas legales y reglamentarias de una manera holística basada en casos concretos de estudio.
3. Poner sobre la mesa del debate público la importancia de la sostenibilidad ambiental en el sector de la construcción, especialmente en lo referente a la vivienda social. El desarrollo de la resiliencia económica urbana es una tarea que afecta a muchos ámbitos y requiere un compromiso sustancial y acciones concertadas de múltiples actores. El Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” ayuda a concientizar a la ciudadanía sobre los retos a los que se enfrenta una ciudad en términos de resiliencia económica urbana y a movilizar a las diferentes partes interesadas en apoyo de las acciones pertinentes.

## II. El Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” y su relación con la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible

El diagnóstico realizado para las ciudades de Lima (Perú), Santo Domingo (República Dominicana) y Guayaquil (Ecuador) dentro del proyecto “Fomento de la resiliencia económica urbana durante y post-COVID revela oportunidades de recuperación vinculadas a las fortalezas locales. Los resultados del diagnóstico, las consultas, talleres e intercambios con las autoridades y técnicos del municipio, muestran que Guayaquil brinda condiciones óptimas para impulsar el sector de la construcción como una vía específica para lograr la reactivación económica, sumando actores clave en torno a la sostenibilidad, con un gran potencial para la generación de empleos verdes que promuevan la consecución de los objetivos globales de la Agenda 2030 de la ONU.

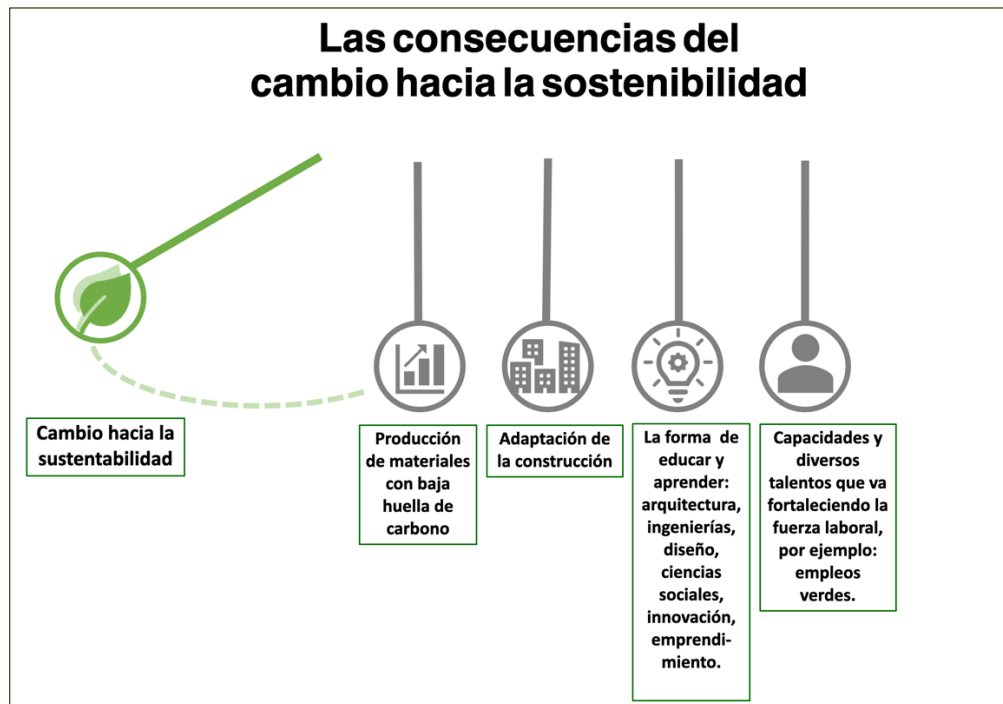
Las acciones propuestas en este Plan promueven el diseño de la nueva infraestructura verde a través de acciones de mediano y largo plazo. Al mismo tiempo, el Plan se enmarca en el cumplimiento de algunos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, a saber: ODS 6 (Agua Limpia y Saneamiento), ODS 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico), ODS 10 (Reducción de las Desigualdades), ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles), ODS 13 (Acción por el Clima) y ODS 17 (Alianzas para lograr los Objetivos). Especialmente, el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” se relaciona con las siguientes metas del ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles) (ONU, 2015):

- **Meta 11.1.** De aquí al 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- **Meta 11.3.** De aquí al 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- **Meta 11.6.** De aquí al 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

Al mismo tiempo, el Plan es compatible con uno de los medios de implementación descritos en el ODS 11:

- **Medio 11.c.** Proporcionar apoyo a los países menos adelantados, incluso mediante asistencia financiera y técnica, para que puedan construir edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales.

En resumen, el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” se orienta al ámbito local, impulsando la construcción sostenible en el mediano y largo plazo. De acuerdo con las conclusiones del proyecto “Fomento de la resiliencia económica urbana durante y post-COVID” la inversión en programas de desarrollo que sean compatibles con la protección del medio ambiente en las ciudades mejora la calidad de vida de las personas en todos los ámbitos de la vida social.

**Grafico 1. Las consecuencias del cambio hacia la sostenibilidad**

Fuente:CEPAL, 2021

### III. La construcción con enfoque de sostenibilidad para la reactivación económica

Según las estadísticas del sector real emitidas por el Banco Central del Ecuador (BCE, 2018), en el año 2018 Guayaquil aporta significativamente al Valor Agregado Bruto (VAB) nacional en las siguientes actividades económicas: manufactura (28%), comercio (28%), alojamiento y servicios de comida (25%), construcción (25%) y actividades profesionales e inmobiliarias (25%) Estos valores evidencian la importancia del sector de la construcción en la economía de la ciudad.

Uno de los resultados del “Proyecto de Resiliencia Económica y Financiera Urbana post COVID-19” fue la identificación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda como un actor clave para lograr la recuperación económica de Guayaquil. Creada en 2020, la EPMV cuenta con una estructura orgánica conformada por la Gerencia General y los Departamentos de Asesoría Jurídica, Auditoría Interna y Análisis de Marketing y Comunicación (EPMV, 2020<sup>a</sup>), y está enfocada en el mejoramiento de la calidad de vida de los hogares guayaquileños, garantizando el derecho a una vivienda digna y hábitat sostenible para todos los ciudadanos (EPMV, 2020b). Actualmente, la EPMV es un elemento clave en la atracción de inversiones para la ciudad en lo concerniente a la provisión de vivienda, y cuenta con un plan estratégico elaborado con una visión a ocho años. Algunos de sus ejes de acción son los siguientes:

- Viviendas solidarias.
- Viviendas de interés social y prioritario.
- Viviendas en sectores populares.
- Viviendas en terreno propio.
- Mejoramiento de viviendas.
- Mejoramiento del entorno de las urbanizaciones.
- Identificación y legalización de edificaciones.

Estos ejes se enfocan en la atracción de mayor inversión inmobiliaria. La expectativa de la M.I. Municipalidad de Guayaquil es que gracias a la planificación, diseño y construcción de las viviendas se generarán empleos de calidad directos e indirectos, debido al uso de maquinaria pesada, movimientos de tierra, elaboración de materiales para la construcción, generación de bienes y servicios para el cumplimiento de las actividades cotidianas, desde la elaboración de uniformes, equipos de protección, alimentos y bebidas para los trabajadores, además de la vinculación con emprendimientos locales para la reactivación de la economía en las áreas urbanas donde se ejecuten dichos proyectos. El número de empleos en los proyectos iniciados por la EPMV durante el 2021 se detallan a continuación:

- Jardines del Sinahí 1: 6.600 empleos.
- Jardines del Sinahí 2: 4.893 empleos.
- Mi Lote 3: 28.000 empleos.
- Mi Casa, Mi Futuro: 40.000 empleos.



Cabe resaltar que los proyectos tienen una duración que va de tres a cuatro años<sup>1</sup>; y, además de ser programas habitacionales urbanizados, cuentan con servicios básicos, acceso a internet y áreas verdes.

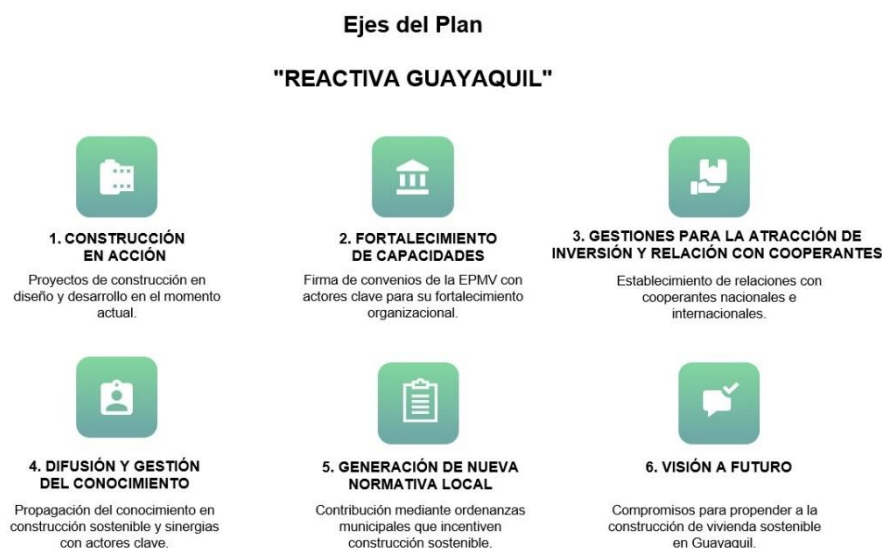
---

<sup>1</sup> Información otorgada directamente por la Empresa Pública Municipal de Vivienda.

## IV. Ejes del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL"

El Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" está compuesto por seis ejes, los cuales se detallan a continuación.

Gráfico 1: Ejes del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL".



Fuente: Elaboración propia

- 1. Construcción en Acción:** Detalla los proyectos habitacionales actuales y futuros de la EPMV que la posicionan como un punto focal en la reactivación de la economía local. Es fundamental iniciar el Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" exponiendo las fortalezas de la EPMV y el potencial que tiene para la generación de empleo y la aplicación de prácticas sostenibles de construcción.
- 2. Fortalecimiento de capacidades:** Enmarca las actividades de formación que está emprendiendo la EPMV para ser una entidad responsable de los aspectos relativos a la construcción sostenible, y a su vez capacitada en la atracción de financiamiento hacia proyectos verdes.
- 3. Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes:** Referente al establecimiento de vínculos con organismos y entidades cooperantes, previamente identificados para garantizar el acceso a fondos para construcción sostenible. Este eje requiere del respaldo de instituciones que acompañarán a la EPMV a lo largo de todo el proceso.
- 4. Difusión y gestión del conocimiento:** Es la propagación del conocimiento que la EPMV adquiere sobre la construcción de programas habitacionales sostenibles. Resalta a los diferentes agentes involucrados, ya que la fortaleza del Plan radica en establecer sinergias con actores clave a nivel nacional e internacional, y trabajar continuamente para la continuidad de tales relaciones.

5. **Generación de nueva normativa local:** Las lecciones aprendidas en prácticas constructivas sostenibles y atracción de créditos verdes son un aspecto clave para impulsar y generar nuevas ordenanzas municipales que incentiven, certifiquen y promuevan este tipo de proyectos.
6. **Visión a futuro:** En este eje se resaltan los compromisos de la EPMV para la construcción de viviendas con menor impacto ambiental y la generación de ahorros para los hogares. “REACTIVA GUAYAQUIL” es un programa económico para fomentar la generación de empleo en el sector de la construcción y diversificar los tipos de programas de vivienda social para los habitantes de la ciudad de Guayaquil, incorporando criterios de sostenibilidad en el hogar.

Cada uno de los ejes abarca un conjunto de actividades que contribuirán a la reactivación económica de la ciudad. El apoyo técnico de la CEPAL consiste en una asesoría técnica enfocada en la producción de estudios científicos sobre la construcción de programas habitacionales de vivienda social, la misma que aportará información valiosa sobre los beneficios de la construcción de vivienda con un enfoque sostenible frente a la construcción regular. Si bien es cierto que este Plan también es una hoja de ruta hacia la sostenibilidad, se debe reconocer que actualmente la EPMV ya es un ente generador de empleos en la economía local; por lo tanto, el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” exhibe la articulación entre los procesos de construcción actual y los procesos de diseños futuros para construir vivienda sostenible.

En los siguientes apartados se explican a profundidad los ejes y componentes clave del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”. Para dar ejecución a cada uno de los componentes, se establece su cumplimiento en el corto plazo (hasta diciembre de 2021), mediano plazo (de enero de 2022 hasta julio de 2022) y largo plazo (de agosto de 2022 en adelante).

## A. Construcción en Acción

En este eje se encuentra del desarrollo de nueve proyectos de construcción, de los cuales la M.I. Municipalidad de Guayaquil ya cuenta con sus respectivos estudios de prefactibilidad. Con el fin de comparar los diseños, costos y el ahorro de energía y agua potable que genera la construcción sostenible frente a la construcción regular, se han escogido dos proyectos para ser técnicamente estudiados<sup>2</sup>. Los resultados de dichos estudios permitirán que la EPMV, empresas inmobiliarias y ciudadanía en general conozca sobre las ventajas de la construcción sostenible.

Luego del inicio de estos proyectos se realizarán los primeros estudios con el objetivo de aportar con información relevante para la toma de decisiones en los programas y proyectos que se implementarán en el futuro. En el siguiente apartado se indican los montos de inversión y el número de empleos que se generarán a partir de la puesta en marcha de los proyectos de construcción.

### **Plan de actividades: Construcción en Acción**

Se espera que la ejecución de los proyectos en construcción se lleve a cabo en los próximos meses. Los programas habitacionales serán implementados de tal forma que ayuden a la creación de empleo local, estrechando lazos entre la EPMV, las empresas inmobiliarias y los emprendimientos locales.

En el año 2021 se inició la comercialización de la primera etapa del proyecto Jardines del Sinahí, que contempla 1.320 predios, generando más de 6.000 empleos directos e indirectos. La inversión de este programa ronda los 18 millones de dólares para el desarrollo de la urbanización. Dentro del mismo proyecto, ubicado en el distrito 2 de Monte Sinaí, se tiene programada la comercialización de 500 predios adicionales, los cuales representarán 2.500 fuentes de empleo adicionales. En total, se calcula una inversión de 7 millones de dólares.

Este mismo año, en el sector de Chongón (Km. 23.5 Vía a la Costa) se espera cumplir con la entrega de 1.000 viviendas, en las que la inversión total supera los 35 millones de dólares, contribuyendo con más de 7.000 empleos.

En la Vía a Daule, se estima la comercialización de 1.000 predios a personas naturales durante el 2021, y 3.000 predios a personas jurídicas. Las proyecciones indican que la inversión sobrepasará los 40 millones de dólares, con la creación de más de 20.000 empleos.

Los programas habitacionales cuentan con todos los servicios básicos, además del acceso a internet canchas deportivas y áreas verdes para que sus habitantes puedan practicar deporte y toda clase de actividades lúdicas al aire libre, en un entorno seguro y ambientalmente equilibrado.

---

<sup>2</sup> Los detalles relacionados a los estudios comparativos antes mencionados se desarrollan más adelante en el eje Difusión y gestión del conocimiento.

**Cuadro 1: Componentes clave del eje Construcción en Acción****Eje 1: Construcción en Acción**

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
Comercialización en Monte Sinaí de 500 predios adicionales con 2.500 fuentes de empleo adicionales. Inversión: 7 millones dólares.			
Entrega de 1.000 viviendas y generación de 7.000 fuentes de empleo en Chongón. Inversión: 35 millones de dólares.			
Comercialización en la Vía a Daule de 1.000 predios a personas naturales y 3.000 predios a personas jurídicas, generando 20.000 empleos. Inversión: 40 millones de dólares.			
Comercialización de la primera etapa del proyecto Jardines del Sinaí, que contempla 1.320 predios, generando más de 6.000 fuentes de empleo (directos e indirectos). Inversión: 18 millones de dólares. Inicio: Julio y Agosto 2021. Duración del Proyecto: 36 meses.			

Fuente: Elaboración Propia

## B. Fortalecimiento de capacidades

Con el apoyo de la CEPAL, la EPMV está realizando acciones dirigidas al fortalecimiento de capacidades institucionales. En este sentido, se estableció una asesoría técnica que realizará estudios para identificar las principales oportunidades y desafíos que enfrenta la construcción sostenible en comparación con los modelos tradicionales de construcción de vivienda. Por otro lado, se han hecho gestiones para viabilizar la firma de convenios futuros de cooperación interinstitucional con organismos nacionales e internacionales capaces de brindar asesoramiento a la EPMV para posicionarla como una empresa pública con experiencia en la atracción de financiamiento para proyectos de desarrollo con un enfoque de sostenibilidad.

En este eje del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”, los actores clave son: el Centro de Desarrollo de Políticas Públicas (CDPP) de la Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL), con la que la EPMV ha mantenido reuniones previas a la preparación del convenio de cooperación a ser establecido en el futuro próximo, el Fondo Mi Vivienda del Perú.

### **Plan de actividades: Fortalecimiento de capacidades**

En relación con el Fortalecimiento de capacidades, el rol de la CEPAL ha sido trascendental durante el proceso de elaboración del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”, puesto que las gestiones realizadas lograron la conexión de la EPMV con cada uno de los actores clave con quienes se comparte el compromiso y el éxito de este eje de acción. Se planifica el cumplimiento de las siguientes metas relacionadas a las instituciones nacionales e internacionales que se han contactado para iniciar los procesos de acompañamiento y cooperación con la EPMV.

- **Acercamiento con la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (COSUDE):** Se busca explorar mayores posibilidades de cooperación con el proyecto CEELA “Fortaleciendo capacidades para la eficiencia energética en edificios en América Latina-Edificios más eficientes y con mayor confort térmico para las personas”, que se lleva a cabo en cuatro países de la región: Colombia, Ecuador, México y Perú. Este proyecto se implementa en América Latina desde diciembre de 2020 hasta octubre de 2023. Los pilares fundamentales del proyecto son: i) Diseño e implementación de casos de estudio, ii) Capacitación y agregación de conocimiento y iii) Reforzamiento del marco regulatorio (Proyecto CEELA, 2021). Se considera que el proyecto CEELA permitirá el intercambio de conocimientos sobre construcción sostenible con otros municipios de la región.
- **Convenio de Cooperación Interinstitucional con el Centro de Desarrollo de Políticas Públicas (CDPP) de la Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL):** La academia es un actor clave para alcanzar un mayor nivel de desarrollo en las sociedades. EL CDPP hace énfasis en la incorporación de los ODS en las políticas públicas aplicadas por los distintos niveles de gobierno, además de realizar investigaciones en bioeconomía y fomentar la resiliencia de las ciudades frente al cambio climático. El objetivo de este convenio es recibir acompañamiento del CDPP en la formación de capacidades para constituir a la EPMV en una entidad concedora

de los aspectos necesarios para acceder y gestionar a fondos verdes en el país, y de esta forma impulsar los proyectos de infraestructura sostenible.

- **Convenio con Cooperación Interinstitucional con el Fondo Mi Vivienda del Perú:** Mediante la firma de este convenio se espera recibir asesoramiento por parte de este socio estratégico para atraer mayor financiamiento en la construcción de programas habitacionales con enfoque de sostenibilidad. El Fondo Mi Vivienda del Perú logró impulsar proyectos de infraestructura sostenible mediante créditos verdes en el mercado local peruano y la atracción de financiamiento internacional para proyectos sostenibles, y es considerado como un actor regional con amplia trayectoria en este ámbito. Ha trabajado junto a reconocidos organismos internacionales, como la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD), la Sociedad Alemana para la Cooperación Internacional (GIZ), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), y el International Finance Cooperation (IFC).

La implementación de los convenios con el CDPP de la ESPOL y con el Fondo Mi Vivienda del Perú se llevarán a cabo luego de la firma de dichos acuerdos. Se estima que dentro del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" se lograrán los resultados previstos hasta febrero de 2022, sin perjuicio de que, una vez cumplidos los objetivos establecidos en el presente Plan, la EPMV y las demás instituciones muestren su voluntad de mantener la cooperación en lo concerniente a la construcción de programas de vivienda social con un enfoque de sostenibilidad en el largo plazo. En la sección de desafíos de este documento se ahonda sobre otras miradas a futuro que puede implicar esta futura cooperación.

**Gráfico 3: Instituciones y actores del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL".**

### Múltiples instituciones y actores

Trabajaron para alimentar el Plan



Fuente: Elaboración propia

**Cuadro 2: Componentes clave del eje Fortalecimiento de capacidades****Eje 2: Fortalecimiento de capacidades**

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
Solicitud a la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación (COSUDE) para conocer sobre el proyecto CEELA “Fortaleciendo capacidades para la eficiencia energética en edificios en América Latina”.			
Firma de Convenio de Cooperación Interinstitucional con el Centro de Desarrollo de Políticas Públicas (CDPP) de la ESPOL. Implementación del convenio.			
Gestiones para el Convenio de Cooperación Interinstitucional con el Fondo Mi Vivienda del Perú para asesoramiento en la atracción de fondos verdes para la construcción sostenible. Implementación del convenio.			

Fuente: Elaboración Propia



### C. Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes

En el Ecuador hay varias instituciones financieras que ofrecen créditos para proyectos con un enfoque de sostenibilidad. Entre ellas podemos mencionar a las siguientes: Banco Pro Credit, Banco del Pichincha, Banco del Pacífico y el Banco de Guayaquil. Sin embargo, la información revela que el financiamiento otorgado por las instituciones financieras locales hacia proyectos que tengan un componente de sostenibilidad ambiental se orienta en actividades productivas que garanticen un retorno apropiado para las inversiones, tal es el caso de la producción y comercialización de banano y el cultivo de camarón, dos de los principales productos de exportación en la economía ecuatoriana.

Por otro lado, el financiamiento otorgado por las instituciones de crédito para vivienda sostenible (Banco del Pichincha y Banco Pro Credit) ofrecen tasas de interés ligeramente reducidas frente a las tasas de interés de la construcción tradicional, pero incluyen un acompañamiento constante para que los proyectos de construcción obtengan una certificación de sostenibilidad<sup>3</sup>.

Con base en investigación y entrevistas a expertos en atracción de inversión al mercado ecuatoriano, se identificó como actor clave a la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias (CONAFIPS), con sede en la ciudad de Quito, Ecuador. Como parte de sus múltiples actividades dicha institución gestiona fondos destinados para créditos verdes hacia proyectos con elementos de sostenibilidad. Gracias a la labor de la CEPAL de conectar actores en torno a los ejes de acción del Plan, se realizó de forma virtual un primer encuentro con el presidente del directorio de la CONAFIPS, y el segundo fue de manera presencial en la ciudad de Guayaquil. En este último, una delegación de la CONAFIPS se reunió con representantes de la EPMV para intercambiar criterios y experiencias acerca de los roles de cada institución, además de exponer el potencial con el que cuenta el sector de la construcción en materia de sostenibilidad ambiental y establecer posibles sinergias para acceder a financiamiento sostenible para viviendas de interés social.

Frutos de estos acercamientos y experiencias se delinearán los siguientes componentes claves de este eje del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” que como se podrá apreciar comprende también la activa búsqueda de relacionamiento con otros actores clave de la cooperación internacional.

---

<sup>3</sup> Las certificaciones utilizadas en el mercado local son: EDGE, LEED y BREEM.

## **Plan de actividades: Gestión para la atracción de inversión y relación con cooperantes**

El eje Gestión para la atracción de inversión y relación con cooperantes presenta tres aspectos muy importantes, a saber: las relaciones que mantiene la EPMV con la banca privada, con las cooperativas de ahorro y crédito y con los organismos multilaterales.

En lo concerniente a la relación de la EPMV con la banca privada, se han realizado los acercamientos previamente detallados sin que se haya concretado el diseño de un producto específico para construcción sostenible. Al momento se ha establecido la necesidad de realizar futuras reuniones entre la EPMV y bancos locales para encontrar la mejor forma de desarrollar productos financieros que contribuyan a la sostenibilidad, y que al mismo tiempo garanticen un retorno adecuado para tales inversiones. Se requieren productos financieros orientados a incentivar la construcción sostenible por parte del sector de la construcción y la demanda por parte de los usuarios finales.

Actualmente, CONAFIPS posee fondos provenientes de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) para la adquisición por parte de usuarios finales de vivienda sismorresistente en las zonas afectadas por el terremoto ocurrido en Ecuador el 16 de abril de 2016. Dado que Guayas fue una de las provincias que sufrió mayor daño, es posible que sus habitantes puedan acceder a financiamiento para la construcción de vivienda, siempre y cuando tales edificaciones cuenten con un certificado de construcción sismorresistente. La EPMV mostró su intención de obtener más detalles acerca del financiamiento disponible para proyectos de vivienda sostenible, trabajando juntamente con las cooperativas de ahorro y crédito que muestren interés en conceder préstamos para la construcción de viviendas sismorresistentes a la ciudadanía en general.

Para lograr esto, la EPMV solicitó la colaboración de la CONAFIPS para reconocer a las instituciones financieras interesadas en dichos proyectos. Como respuesta, la CONAFIPS pidió a la EPMV que identifique las lotizaciones y urbanizaciones que cuenten con una cartera de clientes interesados, para proceder a su revisión y análisis, y posteriormente coordinar reuniones con las cooperativas de ahorro y crédito. Esto es muy importante, ya que, para acceder al financiamiento mencionado anteriormente, se requiere que los ciudadanos que soliciten dichos fondos cumplan con el perfil adecuado para ser sujetos de crédito. Esto representa una gran oportunidad para el desarrollo de vivienda en la ciudad, ya que el financiamiento total de la AFD es de 23.8 millones de dólares para las provincias más afectadas por el terremoto ocurrido en 2016.

En relación con los organismos multilaterales, se ha establecido un contacto preliminar con la Corporación Andina de Fomento (CAF). Como parte de las actividades a realizar dentro de la ejecución del plan “REACTIVA GUAYAQUIL” se mantendrán reuniones con CAF para realizar consultas sobre el financiamiento de proyectos de sostenibilidad ambiental. Cabe resaltar que en 2017 la CAF reconoció que varios países latinoamericanos (Colombia, Chile, Uruguay, República Dominicana y Ecuador) conceden mucha importancia al financiamiento para proyectos de infraestructura amigable con el medio ambiente en todo el

territorio nacional<sup>4</sup>, además de la puesta en marcha de proyectos para reducir la huella de carbono en las principales ciudades (CAF, 2017).

---

<sup>4</sup> Las contribuciones determinadas a nivel nacional (NDC por sus siglas en inglés) son el núcleo del Acuerdo de París y de la consecución de sus objetivos a largo plazo. Las contribuciones determinadas a nivel nacional encarnan los esfuerzos de cada país para reducir las emisiones nacionales y adaptarse a los efectos del cambio climático.

**Cuadro 3: Componentes clave del eje Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes**

**Eje 3: Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes**

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
<p>Solicitar reunión con la Unidad responsable de créditos y fondos verdes de CAF y otras agencias especializadas.</p> <p>Identificar los proyectos y urbanizaciones para las que la EPMV tenga cartera de clientes interesados, comunicar y revisarlas con la CONAFIPS.</p> <p>Coordinar reuniones con las cooperativas de ahorro y crédito de Guayaquil que muestren interés por acceder a los fondos de la AFD para créditos de vivienda sostenible.</p> <p>Reuniones con representantes de instituciones financieras interesadas en explorar formas de financiamiento para vivienda sostenible, a través créditos a empresas constructores y ciudadanía en general.</p>			

Fuente: Elaboración propia

#### D. Difusión y gestión del conocimiento

Para realizar la Difusión y gestión del conocimiento, la CEPAL ha cumplido un rol clave mediante el apoyo técnico a la EPMV en el marco de la generación de conocimiento de las oportunidades y desafíos de la construcción sostenible, además del fortalecimiento de lazos y sinergia entre la EPMV y los distintos actores locales. El proceso inició en noviembre de 2020 y se extiende hasta octubre de 2021 cuyo producto final es el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” y la identificación de las instituciones y organismos públicos y privados que participarán en su ejecución. Por otra parte, desde agosto de 2021 se realiza un estudio técnico que va ligado a los resultados obtenidos en la fase previa de este proyecto. Esto permitirá avanzar con firmeza hacia la construcción con un enfoque sostenible en la ciudad de Guayaquil.

Además, la EPMV planifica la realización de un evento que incluirá a otras empresas públicas municipales de vivienda en el país. En esta reunión se expondrán los avances de la asesoría técnica realizada por la CEPAL sobre la construcción sostenible en la ciudad de Guayaquil, para impulsar este tema en otros gobiernos locales del país. Por lo tanto, la gestión del conocimiento implica un crecimiento y aprendizaje interno para la EPMV, pero al mismo tiempo otorga un beneficio multiplicador gracias a la capacitación que brinda a otras empresas públicas de vivienda en lo referente a la construcción sostenible.

En cuanto a la Difusión y gestión del conocimiento, hasta el momento se han realizado tres cápsulas informativas que consisten en entrevistas cortas realizadas a varios actores clave de la construcción sostenible en el Ecuador:

- Para posicionar el tema de construcción sostenible desde la mirada de la atracción de inversión y relación con cooperantes, se ha documentado la intervención del presidente de la Corporación de Finanzas Populares y Solidarias del Ecuador, Roberto Romero Von Buchwald.
- Para dar a conocer a las familias los beneficios del uso de viviendas sostenibles en cuanto a ahorro de agua y energía, se cuenta con el video informativo del experto certificado en Construcción Sostenible, Carlos Rodríguez.
- Para confirmar el compromiso de la EPMV con la generación de empleos mediante construcción sostenible, se realizó la cápsula informativa con el director administrativo financiero de la Empresa Pública Municipal de Vivienda de Guayaquil, Juan José Torres.

Los resultados de las entrevistas confirman la gran oportunidad que representa la construcción sostenible para lograr la recuperación económica en la etapa post COVID-19, y resaltan la importancia de la cooperación internacional en lo referente al financiamiento asequible para proyectos de vivienda social, la reducción de islas de calor en el entorno urbano y la disminución del tiempo en la movilización de un sitio de la ciudad hacia otro. De igual forma, se pone énfasis en el aporte del sector de la construcción a la economía nacional, apoyo reflejado en la reducción del desempleo y el déficit de vivienda de calidad.

### **Plan de actividades: Difusión y gestión del conocimiento**

El eje Difusión y gestión del conocimiento el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” contempla capacitaciones dirigidas al personal de la institución, pero también para al menos dos empresas constructoras seleccionadas por la M.I. Municipalidad de Guayaquil en los siguientes productos específicos de la asistencia técnica:

- Análisis técnico del diseño y el costo de una urbanización de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) para alcanzar estándares de construcción sostenible.
- Análisis técnico del ahorro de los usuarios de las viviendas durante los primeros 20 años de uso en lo referente al uso del agua potable y la provisión de energía eléctrica.
- Recomendaciones para que la M.I. Municipalidad de Guayaquil incentive a las empresas constructoras para iniciar proyectos de infraestructura sostenible.

Se espera que los eventos puedan ser replicados para beneficiar al talento humano de la empresa en el futuro, y a otros actores clave con los cuales la EPMV pueda coordinar actividades posteriores. De igual forma, las capacitaciones orientadas a las empresas del sector de la construcción tienen una vital importancia para iniciar un proceso de cambio de paradigma, contribuyendo al desarrollo de proyectos de vivienda sostenible a mediano y largo plazo.

En cuanto a la difusión del conocimiento, actualmente se está elaborando un video de lanzamiento del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” en el que se expondrán los avances de la EPMV y los compromisos redactados en este documento. Asimismo, para lograr una mayor divulgación del Plan se espera la publicación de notas de prensa en las que varios actores clave involucrados en el proyecto darán a conocer los principales resultados de la primera fase, además de explicar el papel que cumple la EPMV como un ente clave en la reactivación económica e informar sobre la asesoría técnica que brinda soporte en lo referente a la construcción sostenible.

Por otro lado, la EPMV planifica la convocatoria a un encuentro junto a otras empresas públicas de vivienda del país, con el objetivo de dar a conocer la Guía de Construcción Sostenible -elaborada por la asesoría técnica a cargo de la CEPAL- donde se espera recopilar todos los comentarios y aportes de los asistentes a dicho evento.

### Cuadro 4: Componentes clave del eje Difusión y gestión del conocimiento

#### Eje 4: Difusión y gestión del conocimiento

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
Capacitación a la EPMV y al menos dos empresas constructoras sobre análisis técnico del diseño y costo de urbanizaciones de VIS o VIP que cumplan con estándares de construcción sostenible.			
Capacitación a la EPMV y al menos dos empresas constructoras sobre análisis técnico del ahorro de los usuarios de las viviendas en 20 años de uso (agua potable y energía eléctrica).			
Lanzamiento de la Guía de Construcción Sostenible y el Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" en evento con otras empresas públicas del país.			
Elaboración de un video de lanzamiento del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" por la vía de la construcción sostenible.			
Publicación de artículos en la prensa local sobre el Plan "REACTIVA GUAYAQUIL".			
Promoción continua de cápsulas informativas y lanzamiento del video del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL"			

Fuente: Elaboración Propia

### E. Generación de nueva normativa local

La relación entre el Centro de Desarrollo de Políticas Públicas de la ESPOL (CDPP) y la EPMV ha sido fundamental para avanzar hacia el cumplimiento de una nueva agenda urbana de construcción sostenible. En ese contexto, la asesoría técnica de la CEPAL aportará con insumos valiosos que enriquecerán la elaboración de ordenanzas municipales propuestas por la EPMV con el apoyo del CDPP. Esto muestra que los actores clave en materia de construcción sostenible están en la misma sintonía; sin embargo, se busca ampliar la convocatoria para nuevos actores que actualmente no constan en el Plan para enriquecer las propuestas que formen la nueva normativa local en lo referente a la construcción de programas de vivienda social, cumpliendo altos estándares de sostenibilidad ambiental.

Actualmente, la Superintendencia de Compañías está redactando el borrador del proyecto de regulación de bonos temáticos: verdes, sociales y sostenibles, material valioso que posteriormente será procesado por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera para que, en caso de aprobarlo, emita la resolución correspondiente. A pesar de que estos organismos no rigen el accionar de la EPMV, la institución debe capacitarse en lo referente a las regulaciones que impondrá el país en cuanto a la recepción de bonos y créditos para financiamiento sostenible.

#### **Plan de actividades: Generación de nueva normativa local**

Con el fin de producir ordenanzas y otros instrumentos de política pública, la EPMV debe estar en concordancia con la legislación nacional vinculada al financiamiento sostenible. Por esta razón, la primera actividad en este eje es el acercamiento con la Superintendencia de Compañías para conocer el borrador de la resolución de fondos temáticos: verdes, sociales y sostenibles, que se enviará a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Una vez que se obtengan los resultados de la asistencia técnica de la CEPAL, se analizarán las conclusiones de ese informe con el CDPP para preparar una exposición dirigida a varios actores clave del sector inmobiliario. Se identifica la necesidad de establecer reuniones y talleres para generar una masa ciudadana crítica que ponga a la construcción sostenible como uno de los temas relevantes a considerar en la elaboración de políticas públicas en los distintos niveles de gobierno.

El objetivo final de este eje es que la EPMV proponga ordenanzas municipales y adquiera experticia de la mano con el CDPP, para que su funcionamiento se apoye en la elaboración propia de instrumentos legales. Esto debe ir acompañado del establecimiento de incentivos adecuados para acelerar la construcción sostenible en la ciudad de Guayaquil.



### Cuadro 5: Componentes clave del eje Generación de nueva normativa local

#### Eje 5: Generación de nueva normativa local

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
Realizar acercamiento con la Superintendencia de compañías, para conocer sobre el borrador de la resolución de fondos temáticos: verdes, sociales y sostenibles, que se enviará a la Junta de Política Monetaria y Financiera del Ecuador.			
Ejecución de reuniones y talleres con actores clave de la construcción para discutir temas centrales que impulsen la construcción sostenible en el cantón y que sirvan de insumos para normativa local con miras a una plataforma multiactor conjunta.			
Elaboración del borrador de una ordenanza y otros arreglos institucionales que cree/identifique incentivos para acelerar la construcción sostenible en la ciudad y permita certificar portafolios de proyectos inmobiliarios que generen impacto ambiental y social favorable que pueda titularizarse bajo etiquetado verde o sostenible.			
Acciones para promover la aprobación de la nueva normativa local por parte del Concejo Cantonal (socialización de beneficios).			

Fuente: Elaboración Propia

## F. Visión a futuro

La visión a futuro se construye sobre la base de los cinco ejes anteriores, los cuales son los pasos previos que pondrán a Guayaquil en la ruta hacia el desarrollo sostenible, con parámetros de igualdad en el acceso a una vivienda social digna, para garantizar la inclusión social de todos los ciudadanos, especialmente aquellos que pertenecen a grupos vulnerables.

El desarrollo del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” ha sido posible gracias al compromiso de la EPMV para avanzar hacia el desarrollo de proyectos ambientalmente sostenibles y mejorar la tipología de vivienda en la ciudad, incorporando elementos que consideren un impacto menor en el medio ambiente y un mayor ahorro de recursos para los hogares. El ahorro generado por el tipo de infraestructura sostenible a lo largo de 20 años liberará recursos para que los hogares puedan destinar dichos fondos para satisfacer otras necesidades.

### **Plan de actividades: Visión a futuro**

Para conocer las diversas actividades que integran este eje, se llevó a cabo una entrevista con la presidenta del directorio de la EPMV. Como una reflexión de los avances logrados durante el proyecto, y considerando el compromiso que mantiene la EPMV en este proceso, se consideran las siguientes acciones para el mediano y largo plazo:

- Solicitar que las viviendas consideren las sugerencias técnicas indicadas en la asesoría técnica de la CEPAL a la EPMV mediante acuerdos con las empresas inmobiliarias que ejecuten proyectos de construcción de programas habitacionales en terrenos vendidos o subastados por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.
- Pedir a las empresas constructoras que, de manera total o parcial, utilicen materiales de construcción sostenibles, siempre y cuando dichos materiales puedan adquirirse en el mercado a precios accesibles.
- Realizar acercamientos con los productores locales de materiales de construcción sostenibles para explorar sinergias y oportunidades de negocio, con miras hacia la reactivación económica de Guayaquil.
- Elaborar documentos informativos basados en los resultados de la asesoría técnica de la CEPAL, dirigidos a los futuros beneficiarios de la vivienda, para que estos puedan conocer las oportunidades y beneficios de ahorro que ofrece una vivienda construida con un enfoque sostenible, con elementos tales como: ventilación adecuada, focos ahorradores, filtros y aireadores de agua, entre otros.

Estas actividades se enmarcan en el compromiso de la EPMV para continuar los esfuerzos luego de la terminación del acompañamiento técnico de la CEPAL, y se establecen como acciones de mediano y largo plazo, a partir de febrero de 2022. Se han identificado como acompañantes a las instituciones que participan en los ejes: Difusión y Gestión del Conocimiento, y, Gestiones para la Atracción de Inversión y Relación con Cooperantes. El actor que es el responsable directo del Plan es la EPMV, quien socializará los avances con la empresa privada y empresas inmobiliarias, para trabajar juntos hacia la construcción sostenible y el ahorro de energía y agua. No obstante, la EPMV buscará la colaboración de

nuevos aliados del Plan para brindar acompañamiento en las gestiones y las mesas de trabajo a realizarse para concretar la visión a futuro del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”.

Dado que este eje es el compromiso a futuro de la EPMV, se alimentará de los avances que se vayan produciendo en los anteriores ejes del Plan, por lo que es de especial importancia conocer los desafíos que puede afrontar la EPMV en su implementación. Con el objetivo de dialogar sobre los principales retos del Plan, la CEPAL organizó un evento de “Validación y Retroalimentación del Plan REACTIVA GUAYAQUIL por la Vía de la Construcción Sostenible”<sup>5</sup> al que asistieron los representantes de las instituciones que acompañan este proceso. El evento comprendió la realización de un panel de expertos en el que se produjo un intercambio de opiniones y perspectivas que contribuyeron a una mejor concepción del plan y sus desafíos.

Específicamente, en el eje Visión a futuro, los expertos trajeron a la mesa que la oportunidad de la EPMV para impulsar la construcción sostenible en Guayaquil es de gran envergadura, debido a que la empresa tiene la capacidad de generar cambios a mediano y largo plazo, y presentaron las principales oportunidades y desafíos relacionadas a este tema:

- Promover un nuevo paradigma de gestión de proyectos inmobiliarios entre todos los niveles de gobierno, desde lo local hasta lo nacional, incluyendo a los cinco actores de la gobernanza urbana: el sector público, el sector privado, las organizaciones no gubernamentales (ONG’s), la academia y la sociedad civil, a través de la formación de alianzas que permita la elaboración de programas y proyectos enriquecidos con las diferentes visiones y perspectivas de cada grupo.
- Impulsar la creación de nuevos modelos de negocios con base en el paradigma actual de infraestructura sostenible. Por ejemplo, lanzar atractivos paquetes de inversión en términos de rentabilidad para los inversionistas, creando los incentivos adecuados para el aumento de proyectos a largo plazo con retornos financieros confiables. Esto implica un cambio en los modelos actuales de financiamiento, que se enfocan en obtener tasas altas de retorno a corto plazo.
- Hacer acercamientos con la academia y la industria local para la firma de convenios de cooperación y asistencia técnica en lo referente al diseño, construcción y mantenimiento de viviendas con un enfoque de sostenibilidad. De esta forma, se generarán vínculos, redes de investigación, desarrollo de nuevas tecnologías, programas de capacitación e innovación permanente en la construcción de viviendas con materiales amigables con el medio ambiente.
- Identificar los principales sectores que cuenten con lotizaciones con acceso de transporte público y cobertura de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, alumbrado público), y realizar los trámites respectivos para la adquisición de esos terrenos para la construcción de urbanizaciones y conjuntos habitacionales, incluyendo la instalación, remodelación y mantenimiento de parques, áreas verdes, canchas deportivas, zonas de recreación, etc.

---

<sup>5</sup> Evento realizado el 21 de septiembre de 2021.

- Firmar convenios y establecer alianzas con organismos públicos y privados a nivel internacional con experiencia en la construcción de vivienda sostenible. De igual forma, realizar acercamientos con instituciones internacionales que otorguen financiamiento para la construcción de proyectos de infraestructura verde, e invitar a las empresas inmobiliarias locales para que se involucren en el proyecto.
- Garantizar que los programas habitacionales (en marcha y los que se construyan en el futuro) cumplan con los más altos estándares internacionales en materia de construcción de vivienda sostenible, con el fin de obtener certificaciones internacionales de calidad que den confianza a inversionistas de todo el mundo para colocar sus fondos en los proyectos emprendidos por la EPMV.

Por ahora, estos desafíos y potencialidades se exponen en el Plan como resultado del intercambio de ideas entre expertos de la CEPAL, EPMV, CDPP, Fondo Mi Vivienda del Perú y otros expertos en temas de sostenibilidad en edificaciones que fueron invitados al evento -como el Institute for Human Rights and Business (HRB) -, pero se convierten en un listado de oportunidades que orientará a la EPMV hacia lo que actores clave del sector esperan ver como resultado del desarrollo de este plan de acción. El mérito de haber expuesto, validado y retroalimentado el Plan “REACTIVA GUAYAQUIL” es el haber mapeado desde ya los retos y potencialidades futuras de la empresa en el camino hacia la construcción sostenible.

## Cuadro 6: Componentes clave del eje Visión a futuro

### Eje 6: Visión a futuro

<i>Componentes clave</i>	<i>Corto Plazo</i>	<i>Mediano Plazo</i>	<i>Largo Plazo</i>
<p>Solicitar al sector privado para que inicie programas habitacionales en terrenos vendidos o subastados por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, que contemplen las sugerencias indicadas en la asistencia técnica de la CEPAL a la EPMV.</p> <p>Pedir a las empresas constructoras que, de manera total o parcial, usen materiales sostenibles identificados en la asesoría técnica, considerando la oferta del mercado local.</p> <p>Realizar acercamientos con los productores locales de materiales sostenibles para explorar sinergias con miras a la reactivación económica de Guayaquil.</p> <p>Elaborar documentos informativos sobre el ahorro generado por una vivienda sostenible a lo largo del tiempo, debido al uso de elementos como: filtros de agua, focos ahorradores, aireadores, etc.</p>			

Fuente: Elaboración Propia

## V. Desafíos para la implementación del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL"

Para esta sección del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" se han identificado los principales desafíos a considerar en cada eje del Plan. En general, los ejes: Construcción en Acción, Fortalecimiento de capacidades y Difusión y gestión del conocimiento, son los tres ejes con bajo riesgo de implementación.

**Grafico 4: Desafíos para la implementación del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL".**



Fuente: Elaboración propia

Respecto a la *Construcción en Acción*, el desafío se considera bajo porque las urbanizaciones que están planificadas y cuentan con estudios de prefactibilidad positivos serán construidas como parte del Plan Estratégico de la EPMV, por lo tanto, esto no representa un riesgo para el Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" al contrario, implica un beneficio.

En cuanto a la *Difusión y gestión del conocimiento*; la divulgación de los avances del Plan "REACTIVA GUAYAQUIL" ha iniciado con la publicación en redes sociales de las entrevistas a actores clave de la construcción sostenible. Posteriormente se producirá un nuevo video que resumirá el Plan; además se han realizado los contactos con la prensa local para difundir los avances hasta la fecha.

Por lo que concierne al *Fortalecimiento de capacidades*, esta implica la formación de funcionarios de la EPMV en planes de diseños y costos de la construcción sostenible, en estimaciones de ahorro de energía eléctrica y agua potable para las familias que habitarán estas viviendas, y el lanzamiento de la Guía de Construcción Sostenible; siendo todos estos productos de la asistencia técnica brindada por la CEPAL, actualmente en marcha.

Además, la EPMV mantiene buenas relaciones con el CDPP, lo que fomentará el trabajo conjunto en lo referente al financiamiento verde. Por otro lado, se espera la firma del

convenio con el Fondo Mi Vivienda del Perú, organismo con amplia trayectoria en el manejo de créditos y fondos para proyectos de sostenibilidad ambiental a nivel internacional. El Fondo Mi Vivienda del Perú está al tanto de los retos para acceder a fondos verdes, por ello es fundamental la firma del convenio para mantener reuniones de trabajo e intercambio de experiencias que beneficien a la EPMV.

El eje catalogado de riesgo medio es la *Generación de la nueva normativa local*. Aunque los resultados planteados se pueden alcanzar con la cooperación del CDPP, no se tiene control sobre la decisión de voto de las ordenanzas por parte del Concejo Municipal. Incluso si la EPMV y el CDPP realizan propuestas de políticas con incentivos para la construcción sostenible, la aprobación de las ordenanzas municipales depende de la voluntad política y la percepción que los concejales tengan de dichas recomendaciones. Sin embargo, este riesgo se puede minimizar llevando a cabo reuniones con los tomadores de decisiones, y brindando una información completa para que conozcan todas las ventajas y oportunidades que ofrece la construcción sostenible.

Finalmente, se señalan los ejes con más alto riesgo para la implementación de este plan. Estos son: *Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes* y *Visión a Futuro*. Si las *Gestiones para la atracción de inversión y relación con cooperantes* fallan, será difícil implementar los proyectos de construcción sostenible; y, por lo tanto, los beneficios para la economía local por el cambio al modelo de construcción sostenible estarían en duda. Por ese motivo, es necesario que la EPMV reciba el acompañamiento de sus aliados estratégicos, como la CEPAL, el CDPP y el Fondo Mi Vivienda del Perú, puesto que son los actores que pueden generar oportunidades de relacionamiento de la EPMV con los cooperantes.

En relación con la *Visión a Futuro*, la EPMV tiene el rol de ser un agente de cambio en la economía local, influyendo en el tipo de vivienda en que habitan los ciudadanos y en los mecanismos de financiamiento para su acceso. Si bien es verdad que los retos presentan un alto nivel de complejidad, la empresa tiene los siguientes retos de cara al futuro: Lograr la conexión y el trabajo coordinado de diversos actores multinivel, mayor capacitación para acceder a fondos verdes, impulsar la creación de nuevos modelos de negocio, articular la producción de materiales sostenibles con los modelos de construcción regular, garantizar que los programas habitacionales cumplan con los más altos estándares internacionales en materia de construcción de vivienda sostenible, y avizorar que, después de la implementación del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”, la EPMV esté preparada para la creación de su propia certificación de construcción sostenible.

## VI. Monitoreo de la implementación del Plan “REACTIVA GUAYAQUIL”

La implementación y monitoreo del Plan REACTIVA GUAYAQUIL estará a cargo de la EPMV, por medio de su Gerencia General. No obstante, la EPMV -con el acompañamiento recibido por parte de CEPAL- ha establecido relaciones de cooperación con un conjunto de instituciones que son aliados estratégicos del Plan. Esto significa que, aunque en el Plan tenga a la EPMV y su Gerencia General como responsables del monitoreo, el camino avanzado ha llevado a la conformación de un grupo de actores aliados para su cumplimiento.

Con estas instituciones socias se ha realizado el evento de “Validación y Retroalimentación del Plan de Desarrollo de Resiliencia y Recuperación Económica REACTIVA GUAYAQUIL”, en el que los representantes de estas instituciones expusieron los componentes clave en los que interviene su respectiva institución a corto, mediano y largo plazo. Posteriormente, los expertos que acompañarán a la EPMV realizaron una lectura e interpretación de los desafíos y potencialidades futuras en el camino hacia la construcción sostenible.

Como mecanismos para el monitoreo del Plan, la EPMV realizará un seguimiento bimensual de los avances de las metas establecidas para cada componente en el corto, mediano y largo plazo. Actualmente, la gerencia de la empresa se encuentra concretando las acciones que le corresponden en el corto plazo, manteniendo las relaciones con los aliados estratégicos que le permitirán el cumplimiento de los componentes planteados en el plan.

Adicionalmente, al momento de esta publicación la EPMV ha tomado pasos firmes en el desarrollo de otras actividades que ha detectado como oportunidades para profundizar y apalancar este plan con otros aliados de la misma temática. Por tanto, se prevé que parte del monitoreo que realice la empresa traiga como consecuencia la incorporación de nuevas actividades en los ejes de acción. Se concluye que el compromiso de la EPMV no se limita solo al presente, sino hasta el mediano y largo plazo, y se afianza con los componentes clave delineados en este Plan, a los que la EPMV sumará otros que considere necesarios para su mejor cumplimiento.



## VII. Bibliografía

Banco Central del Ecuador (2018). Cuentas Cantonales. Recuperado de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/CuentasCantonales/Indice.htm>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2021). Panorama Social de América Latina 2020.

Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático. Contribuciones determinadas a nivel nacional, Recuperado de <https://unfccc.int/es/process-and-meetings/the-paris-agreement/nationally-determined-contributions-ndcs/contribuciones-determinadas-a-nivel-nacional-ndc>. Septiembre 2021.

Corporación Andina de Fomento (2017). Vivienda verde, más allá de una moda. Recuperado de <https://www.caf.com/es/conocimiento/visiones/2017/08/vivienda-verde-mas-alla-de-una-moda/>

Empresa Pública Municipal de Vivienda (2020) Estructura Orgánica Funcional. Recuperado de <https://viviendagye.com/wp-content/uploads/LOTAIP/Transparencia%202020/08-%20Agosto%202020/Literal%20a1%20-%20Estructura%20Organica%20Funcional.pdf>

Empresa Pública Municipal de Vivienda (2020). ¿Quiénes somos? Recuperado de <https://viviendagye.com/quienes-somos/>

Urban Resilience Hub (2020). Global Virtual Workshop “Building Urban Economic Resilience during and after COVID-19”.

Organización de Naciones Unidas (2015). Objetivos de Desarrollo Sostenible. ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles. Recuperado de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/#tab-8dd6cb9078e4c78159c>

Proyecto CEELA Fortaleciendo capacidades para la eficiencia energética en edificios en América Latina”. Recuperado de <https://www.ffla.net/es/ceela/>. Septiembre 2021