

MUNICIPIO DE LOJA
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA
VIVEM-EP

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE DIRECTORIO DE LA EMPRESA
PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA VIVEM-EP, CELEBRADA EL
17 DE ENERO DE 2024**

En la Ciudad Loja, a los diecisiete días del mes de enero de 2024, siendo las nueve horas con treinta minutos fecha y hora señalada en la convocatoria realizada por el Presidente del Directorio de la Empresa VIVEM-EP, se reúnen el Licenciado Franco Quezada Montesinos, Alcalde de Loja y Presidente del Directorio, Ing. Diego Ramón Mendieta Director de Planificación del Municipio de Loja, Ingeniero Jorge Herrera Añazco Director de UMAPAL, Abg. Miguel Castillo Concejal del Cantón Loja, Arq. Jimmy Bravo Coordinador General Regional 7, actúa como Secretaria del Directorio la Eco. Karla Cueva Masache Gerente General de la Empresa VIVEM-EP.

Establecido y conocido el orden del día, se solicita por parte del Abg. Miguel Castillo el incremento del punto 4 como Varios para la presente Sesión, en razón de que tiene algunas inquietudes por resolver y dar a conocer al Directorio.

De manera unánime asienten los señores Miembros del Directorio presentes, para la inclusión del punto Varios; se instala la presente Sesión Ordinaria de Directorio bajo la dirección del Abg. Miguel Castillo hasta la reincorporación del Presidente de Directorio.

1.- Lectura, Aprobación y Legalización del Acta del 17 de enero de 2024.

Acta del 17 de enero de 2024:

Ing. Diego Ramón Mendieta, a favor
Ing. Jorge Herrera, a favor
Arq. Jimmy Bravo, a favor
Abg. Miguel Castillo, a favor
Lic. Franco Quezada Montesinos, a favor

Con cinco votos (5), los Miembros del Directorio Aprueban el Acta de fecha 17 de enero de 2024.

RESOLUCIÓN:

"LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP, DE MANERA UNÁNIME APRUEBAN INTEGRALMENTE EL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL 17 DE ENERO DE 2024"

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

1

2. Cambio de denominación del Proyecto de Vivienda de Interés Social Los Jardines de Punzara a Lotes con Servicios Básicos de Interés Social Los Jardines de Punzara.

Toma la palabra la Econ. Karla Cueva Masache Gerente de VIVEM-EP, para recordar a los señores Miembros del Directorio, que en reuniones anteriores ya se había tratado este tema, puesto que en la Asamblea General convocada por el señor Alcalde y Presidente de Directorio el 23 de septiembre de 2023, a los adjudicatarios del proyecto Los Jardines de Punzara se les comunico que la mejor opción para cumplir con los compromisos adquiridos por parte de VIVEM-EP y Municipio de Loja es la entrega de Lotes con todos los Servicios; a continuación se detalla de mejor manera en las diapositivas presentadas para su conocimiento por qué se necesita el cambio de denominación del proyecto de Viviendas a Lotes con Servicios.

LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS

RUBROS

Adquisición del terreno	\$ 4,360,023.94
Estudios realizados	\$ 127,644.00
Obras Civiles	\$ 7,265,615.36
Gasto Administrativo, fiscalización	\$ 1,764,337.92
TOTAL PROYECTO	\$13,517,621.22

COSTO M2 LOTE

COSTO UNITARIO DE URBANIZACIÓN

	Área (m2)	C. Total	Precio /m2
1 Lotes útiles	67,435.82	4,360,023.94	64.65
2 Estudios y diseños		127,644.00	1.89
3 Obras civiles		7,265,615.36	107.74
4 Gastos Administrativos 2019 a 2022		941,904.36	13.97
5 Gastos Administrativos para ejecución de obras		649,362.40	9.63
6 Reajustes		173,071.16	2.57
Total costo m2 lote		13,517,621.22	200.45

La Gerente General de VIVEM-EP, Econ. Karla Cueva señala que también comunicó en reuniones pasadas, que el precio del metro cuadrado (m2) en el proyecto Los Jardines de Punzara es por el valor de **USD \$200.45** (doscientos dólares con 45/100), esto quiere decir que los lotes que en su mayoría son de alrededor de un área de 90 m2 tendrán un valor de **USD \$18.040**, y el valor de los lotes esquineros dependerá del área de terreno que estos tengan.

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

Toma la palabra el Ing. Diego Ramón Mendieta, para dar su punto de vista y señalar que este precio le parece el correcto puesto que el lugar en donde se llevara a efecto el proyecto consta un valor promedio de **USD \$340.00 a \$400.00** el m², tomando en cuenta que este valor sería únicamente por el terreno, más no como VIVEM-EP entregará los lotes con todos los servicios básicos, es decir una urbanización completamente terminada para la construcción de viviendas inmediata.

El Ing. Diego Ramón, pregunta en base a la diapositiva en el punto 4, a que se refieren con gastos administrativos 2019 a 2022.

El Ing. Agustín Ruíz, Asesor Técnico de VIVEM-EP menciona que estos son gastos que ya fueron realizados en esos años, y que la Empresa incurrió en ellos cargándolos al proyecto de Jardines de Punzara.

Interviene el Jimmy Bravo, y señala que en el punto 2 de la diapositiva, se había planteado que las dependencias Municipales como Obras Públicas y UMAPAL iban a llevar a efecto la actualización de los estudios requeridos para este proyecto, por ello consulta en base a que es ese valor reflejado.

El Ing. Agustín Ruíz, informa al Directorio que los valores que se están dando a conocer en las diapositivas constituyen el gasto inicial que realizó VIVEM-EP en dichos estudios, una vez que se tuvo las directrices por parte del Lic. Franco Quezada se comenzó a trabajar con los diferentes departamentos del Municipio de Loja para que el costo por este tipo de estudios sea cero puesto que es una actualización de los estudios iniciales.

Toma la palabra el Abg. Miguel Castillo, para solicitar se despeje una duda en relación a las glosas que Contraloría emite, y si el actual Directorio de la Empresa VIVEM-EP, sería glosado por autorizar la firma convenios con el Municipio de Loja y ocupar rubros del estado para proyectos particulares.

El Ing. Diego Ramón, manifiesta que al existir un convenio entre la Empresa Pública VIVEM-EP con el Municipio de Loja no existe ningún inconveniente, puesto que el Convenio Marco es uno y los convenios específicos con UMAPAL y Obras Públicas se cancelará los rubros de materiales y maquinarias por parte de VIVEM-EP, dando por sentado que el aporte Municipal será la mano de obra.

Interviene el señor Alcalde Lic. Franco Quezada para solicitar se despeje la duda en cuanto al punto 6 referente a los Reajustes en la diapositiva.

El Ing. Agustín Ruíz, informa al señor Alcalde que en lo relacionado al tema de Reajustes, siempre existirá una variación por la fluctuación en el mercado, es por ello que rigen los reajustes, además de temas de inflación, fenómenos naturales, entre otros; además se recuerda que no existe utilidad como tal para VIVEM-EP.

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

3

Toma la palabra el Lic. Franco Quezada, para señalar que una vez conocido y analizado este tema, se debe dar por aprobado el Cambio de denominación del Proyecto Los Jardines de Punzara de Viviendas a Lotes con Servicios, y así cumplir con los adjudicatarios de dicho proyecto que han esperado por cerca de 4 años para solucionar el problema.

Respalda la moción el Ing. Diego Ramón Mendieta.

El señor Alcalde y Presidente del Directorio de VIVEM-EP, solicita a Secretaria se proceda a tomar la votación pertinente.

Lic. Franco Quezada Montesinos, proponente
Ing. Diego Ramón Mendieta a favor, es quien respalda la moción
Ing. Jorge Herrera, a favor
Arq. Jimmy Bravo Romero, a favor
Abg. Edwin Miguel Castillo, a favor

Con cinco votos (5), a favor por los Miembros del Directorio, de manera unánime al respecto resuelven:

RESOLUCIÓN:

“EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP, DE MANERA UNÁNIME APRUEBA SE INICIEN LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES PARA EL CAMBIO DE DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL LOS JARDINES DE PUNZARA, A PROYECTO DE LOTES CON SERVICIOS BÁSICOS DE INTERÉS SOCIAL LOS JARDINES DE PUNZARA”.

3.- Aprobación del nuevo costo de 6 Viviendas del Proyecto Ciudad Victoria que fueron construidas en el 2021 y 1 Vivienda en obra gris.

Toma la palabra la Econ. Karla Cueva, y señala a los Miembros del Directorio, que en reuniones pasadas se había comunicado el tema relacionado a los precios de las viviendas que fueron construidas en el año 2021 en el proyecto Ciudad Victoria II, en razón de que una vez que han sido revisados todos los gastos que se llevaron a efecto para esta construcción, dentro del precio de venta no habría sido contemplado un rubro y este fue la adecuación de las aceras y bordillos de estas 13 viviendas; en la actualidad existen 6 viviendas para comercializar que se encuentran con todos los acabados y una vivienda en obra gris que se encuentra en la primera etapa del proyecto Ciudad Victoria, para una mejor explicación en relación a este tema se concede la palabra al Especialista Técnico en Arquitectura de la Empresa VIVEM-EP.

El Arq. Jorge Luis Vega, toma la palabra para indicar que en las diapositivas que se han preparado para este punto, se puede observar los valores de las Viviendas que VIVEM-EP tiene para su comercialización, en relación al avalúo comercial y el costo por su mantenimiento o reparación.

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

Nro. Vivienda	AVALÚO COMERCIAL (1)	COSTO DE MANTENIMIENTO (2)	AVALÚO PARA VENTA (1)-(2)
VIVIENDA J' 1	\$48,087.50	\$1,238.21	\$46,849.29
VIVIENDA J' 3	\$48,087.50	\$0.00	\$48,087.50
VIVIENDA J' 8	\$48,087.50	\$3,660.08	\$44,427.42
VIVIENDA J' 9	\$48,087.50	\$3,996.82	\$44,090.68
VIVIENDA J' 10	\$48,087.50	\$0.00	\$48,087.50
VIVIENDA K' 1	\$48,087.50	\$833.53	\$47,253.97
VIVIENDA F' 5 (Obra Gris)	\$35,969.54	\$2,012.55	\$33,956.99

Debido a la temporada invernal que atraviesa la ciudad y provincia de Loja, han existido daños en algunas de las viviendas, por ello se requiere establecer el valor con el cual van a ser comercializadas; se debe tener en cuenta que en relación al movimiento corporativo se estableció el precio del metro cuadrado de cada vivienda por un valor de alrededor USD \$333.00 y por una habitabilidad de 60 años de construcción mixta.

Interviene el señor Alcalde Lic. Franco Quezada para sugerir que se debería bajar los costos de estas viviendas, en vista de los problemas que se conocen ha tenido este proyecto, y de esta manera se puedan vender en el menor tiempo posible, recuperar los valores tomados de Jardines de Punzara y retornarlos a dicho proyecto para continuar con las obras que están paralizadas.

Toma la palabra el Ing. Agustín Ruíz, y menciona que lo que pretende la Empresa VIVEM-EP, es al menos recuperar los valores de inversión, para la sostenibilidad de la Empresa.

El Ing. Jorge Herrera, recuerda que en sesiones anteriores se había sugerido levantar algunas restricciones para que se pueda comercializar estas viviendas de mejor manera.

Interviene el Arg. Jimmy Bravo, para comunicar que de bajar el costo de las viviendas en Ciudad Victoria hasta alrededor USD \$ 45.000, los compradores accederían a beneficios como Créditos Hipotecarios de hasta el 5%, Bono de Vivienda por alrededor de USD \$ 6.300 y con el 5% de entrada del valor de la vivienda.

Toma la palabra el Abg. Miguel Castillo, para indicar que el proyecto Ciudad Victoria es un proyecto que se encuentra en la zona considerada como polígono de riesgo y que por ende las Instituciones Financieras no conceden créditos para estas Viviendas, por ello al considerar el precio se debe mantener los costos mínimos que se tuvo en la construcción de las viviendas para poder determinar el costo de dichas casas.

El Ing. Diego Ramón, consulta a la Gerente de VIVEM-EP, si se conoce cuanto fue el valor prestado por parte de Jardines de Punzara a Ciudad Victoria.

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

5

La Econ. Karla Cueva informa que se tomó a préstamo un valor aproximado de cerca USD \$275.000.

Interviene el Ing. Agustín Ruíz, para manifestar que en este momento la Empresa VIVEM-EP, está poniendo en conocimiento del Directorio una propuesta para la recuperación de estos valores, puesto que el riesgo ya fue tomado por las administraciones anteriores y lo que se pretende es recuperar dichos rubros para continuar con la sostenibilidad de VIVEM-EP.

El señor Alcalde y Presidente del Directorio, sugiere que una vez conocido todos los argumentos se podría fijar la venta de las 6 viviendas por un valor de USD 45.500 como techo máximo y pone a consideración de los señores Miembros del Directorio.

El Arq. Jimmy Bravo, manifiesta su acuerdo puesto que con este precio de venta podrían acceder los postulantes al bono de vivienda, el crédito hipotecario y el beneficio de la entrada del 5% del valor de la vivienda, lo que se conoce como el 5-25-5.

El Abg. Miguel Castillo, sugiere también que para llamar de mejor manera la atención de los compradores se establezca el precio de las viviendas por el valor de USD \$ 44.999, en vista de que resulta más atractivo este valor y se recuperaría en el menor tiempo posible dichos valores.

El Lic. Franco Quezada, solicita a los Miembros del Directorio proceder con la votación para aprobar la Venta de las 6 Viviendas en el Proyecto Ciudad Victoria por un valor de USD 45.900, y solicita a Secretaria se proceda a tomar la votación pertinente.

Lic. Franco Quezada Montesinos, proponente
Ing. Jorge Herrera Añazco, a favor y es quien respalda la moción
Ing. Diego Ramón Mendieta a favor
Arq. Jimmy Bravo Romero, a favor
Abg. Edwin Miguel Castillo, a favor

Con cinco votos (5), a favor por los Miembros del Directorio, de manera unánime al respecto resuelven:

RESOLUCIÓN:

“EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP, DE MANERA UNÁNIME APRUEBA QUE LAS 6 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL AÑO 2021 Y QUE SE ENCUENTRAN EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EL PROYECTO CIUDAD VICTORIA, SEAN VENDIDAS POR UN VALOR DE USD\$ 45.900, PARA QUE PUEDAN POSTULAR AL BENEFICIO DEL BONO DE VIVIENDA POR UN VALOR DE USD \$ 6.300 Y ACCEDER AL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL 5-25-5%”.

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

6

MOCIÓN: QUE LA VENTA DE LA VIVIENDA F' PRIMA 5 UBICADA EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO CIUDAD VICTORIA QUEDE PENDIENTE HASTA CONTAR CON EL INFORMEN TÉCNICO CORRESPONDIENTE.

Asientan y manifiestan su acuerdo los señores Miembros del Directorio de manera unánime.

4.- Varios.

Toma la palabra el Ing. Agustín Ruíz, para comunicar al Directorio, que en relación al proyecto Los Jardines de Punzara, se encuentran definiendo nuevas líneas inversión y desarrollo para este proyecto:

1. Ejecución mediante convenio o la
2. Búsqueda de Inversores Externos

Por ello, se ha venido trabajando de manera conjunta con la Econ. Karla Cueva Gerente de VIVEM-EP para determinar la intervención en dicho proyecto y su plan de inversión.

El Lic. Franco Quezada Montesinos, solicita que se elabore la propuesta en firme de este nuevo modelo de gestión y se continúe avanzando.

Interviene el Abg. Miguel Castillo, para solicitar se le indique que gastos financieros tiene VIVEM-EP, y se aclara que la pregunta va encaminada en relación al pedido que se ha hecho por varias ocasiones de reformar la ordenanza de creación de la Empresa de Vivienda, es vista de que necesita tener un campo de acción mayor del que tiene en estos momentos y de esta manera ocupar sus propios recursos para la cancelación de sueldos, ejecución de proyectos, entre otros; lo que se necesita es que VIVEM-EP pueda solventar el gasto administrativo y como Municipio de Loja debemos dar las herramientas necesarias para que puedan hacerlo, generando recursos propios y utilidad.

La Econ. Karla Cueva, comunica a los Miembros del Directorio que se continúa trabajando en la reforma a la ordenanza de la Empresa VIVEM-EP, pero como es de su conocimiento es un tema realmente extenso y que debe estar sustentando jurídicamente como es debido, se han mantenido conversaciones con el Ing. Arturo Maya de la Empresa de Vivienda y Hábitat de Pichincha para tener una mejor visión de cómo encaminar las actividades de la Empresa, ya que se tiene claro que si seguimos manteniendo únicamente el sistema de proporcionar viviendas o lotes con sentido de Interés Social seguiremos con los mismos problemas que se tiene en la actualidad, por ello se debe cambiar el modelo de gestión de VIVEM-EP.

Toma la palabra el Ing. Diego Ramón, para señalar que la Empresa VIVEM-EP se creó por la enorme brecha que existe de Vivienda en el cantón de Loja, en vista del déficit habitacional, por ello se deben tener las suficientes

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

7

herramientas para continuar con la ejecución de proyectos, se debe cambiar el modelo de negocio y convertirse en un agente inmobiliario comercializando productos inmobiliarios, industrialización de la vivienda, es decir buscar ampliar el margen de acción de VIVEM-EP.

Interviene el Arq. Jimmy Bravo para sugerir que una propuesta para el nuevo de modelo de gestión de VIVEM-EP, el Gobierno Nacional a través del MIDUVI, se encuentra gestionando el proyecto denominado "Mil pisos para Jugar", y que se constituye en la terminación de las viviendas, de esta manera se podría llevar a efecto por una contratación directa o sub contratación.

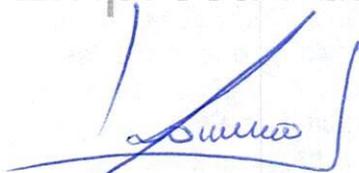
El Ing. Agustín Ruiz, agradece las propuestas e ideas que se han dado en la presente reunión para llevar a efecto el cambio de Modelo de Gestión de VIVEM-EP, con todas estos parámetros se definirá el modelo de negocio de la Empresa estableciendo cual es el destino de VIVEM-EP y si puede subsistir por cuenta propia con los nuevos lineamientos que se plantearan.

El señor Alcalde y Presidente del Directorio Lic. Franco Quezada, solicita al representante de la Coordinación General Regional 7, en el tema relacionado con el proyecto de Carigan Alto, se traspase la información que repose en MIDUVI a VIVEM-EP para buscar mecanismos que permitan continuar con este proyecto que no avanza desde el 2011.

Al no existir más puntos que tratar, y habiéndose cumplido con el orden del día, se finaliza la presente Sesión de Directorio, siendo las 12:15, para constancia firman en unidad de actos con la Secretaria del Directorio de VIVEM-EP, que da fe de lo actuado.



Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA Y PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA VIVEM-EP



Ing. Diego Ramón Mendieta
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE LOJA



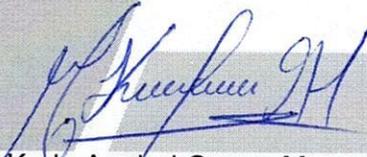
Ing. Jorge Herrera Añazco
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LOJA

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**

Abg. Edwin Miguel Castillo
CONCEJAL DEL CANTÓN LOJA



Arq. Jimmy Bravo Romero
COORDINACIÓN GENERAL REGIONAL 7



Eco. Karla Anabel Cueva Masache
GERENTE GENERAL Y SECRETARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA
PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA VIVEM-EP



Empresa Pública Municipal de Vivienda

**¡ Con honestidad !
te reconstruiremos !**