REVISIÓN INTERNA AL INFORME NARRATIVO DEL PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS 2025 DE LA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP.

Contenido

1. DATOS GENERALES 4
REPRESENTANTE LEGAL: 4
RESPONSABLE DEL PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS: 4
RESPONSABLE DEL REGISTRO DEL INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS: 4
PERIODO DE RENDICIÓN DE CUENTAS: 4
2. MARCO NORMATIVO 4
3. PLANIFICACIÓN 5
3.1. Objetivos Estratégicos del Plan Estratégico Empresarial 2024-2025 5
3.2. Cumplimiento a la ejecución programática 7
4. PRESUPUESTO 11
4.1.1. Gestión financiera contable 11
4.1.2. Estado de Situación Financiera. 11
4.1.3. Estado de Resultados 12
Ingresos Operacionales. - 13
Gastos y Costos operacionales. – 13
Depreciaciones, Amortizaciones Operacionales. – 14
Resultado Neto. – 14
4.1.4. Gestión Presupuestaria. 15
4.2. EJECUCIÓN DE GASTOS 18
4.3. GESTIÓN ADMINISTRATIVA 18
4.3.1. PRINCIPALES INDICADORES DE LA GESTIÓN INTERNA DE TALENTO HUMANO 19
5. CONTRATACIÓN PÚBLICA 20
6. DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA GESTIÓN INSTITUCIONAL 20
7. ENAJENACIÓN, DONACIONES Y EXPROPIACIONES DE BIENES 20
8. INCORPORACIÓN DE RECOMENDACIONES Y DICTÁMENES POR PARTE DE LAS ENTIDADES DE LA FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA Y CONTROL SOCIAL Y LA PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO 20
8.1. Cumplimiento de recomendaciones de Contraloría General del Estado 20
9. LOGROS DE LA EMPRESA PUBLICA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP 2024 20
9.1.1. Objetivo estratégico 1, Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa. 21
9.1.2. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIOS 1: Línea de Inversión social: Construcción y reconstrucción de Viviendas 100% subvencionadas 21
9.1.3. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIO 2: Comprende la promoción, comercialización de viviendas de interés social y público, comercialización de lotes, recuperación de valores de inversión de la empresa, y desarrollo de planes, programas y proyectos urbanísticos integrales de vivienda y de mejora del hábitat a nivel nacional a través de modelos asociativos y de negocio de acuerdo con los instructivos y reglamentos aprobados. 21
9.1.4. RESULTADOS - LÍNEA DE NEGOCIOS 3: 24
9.1.5. Actualización del giro específico de negocio 26
9.1.6. Objetivo estratégico 2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano ... 26
9.1.7. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIOS 1: Línea de Inversión social: Construcción y reconstrucción de Viviendas 100% subvencionadas 26
9.1.8. Cierre de contratos vinculados a Convenios en SERCOP 31
9.1.9. NUEVOS CONVENIOS SUSCRITOS DURANTE EL 2025 31
9.2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA Y DISPOSICIONES 31
9.3. Objetivo estratégico 3, Incrementar modelos asociativos de programas o proyectos de vivienda y desarrollo urbano con actores públicos y privados 33
9.3.1. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIO 2: Comprende la promoción, comercialización de viviendas de interés social y público, comercialización de lotes, recuperación de valores de inversión de la empresa, y desarrollo de planes, programas y proyectos urbanísticos integrales de vivienda y de mejora del hábitat a nivel nacional a través de modelos asociativos y de negocio de acuerdo con los instructivos y reglamentos aprobados. 33
9.3.2. CAPACIDAD ASOCIATIVA 34
9.4. Objetivo estratégico 4. Fortalecer las capacidades Institucionales 34

Contenido tablas:

TABLA 1. ESTRUCTURA PEE2024-2025 (OBJETIVOS ESTRATÉGICOS, LÍNEAS DE NEGOCIOS, METAS Y PRODUCTOS) 5
TABLA 2 CUMPLIMIENTO PROGRAMÁTICO 7
TABLA 3: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 EN USD 11
TABLA 4. ESTADO DE RESULTADOS 2024- 2025 EN USD 13
TABLA 5. EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO EN USD 15
TABLA 6. EJECUCIÓN POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO Y GRUPO PRESUPUESTARIO EN USD 16
TABLA 7. INGRESOS DEVENGADOS EN USD 16
TABLA 8. GASTOS DEVENGADOS EN USD 18
TABLA 9. GESTIÓN DE MASA SALARIAL Y EFICIENCIA DE COSTOS 19
TABLA 10. RECOMENDACIONES DE CONTRALORÍA 20
TABLA 11 EXÁMENES ESPECIALES CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO2025 20
TABLA 12. RESULTADOS OBTENIDOS POR OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 21
TABLA 13. RESULTADOS DE OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 22
TABLA 14. VENTA DE BIENES 23
TABLA 15. ESTADO DE VIVIENDAS COMERCIALIZADAS 23
TABLA 16. ESTADO DE VIVIENDAS COMERCIALIZADAS 23
TABLA 17. RESULTADOS POR OE Y LÍNEA DE NEGOCIOS 24
TABLA 18. ACCIONES REALIZADAS 25
TABLA 19. RESULTADOS OBTENIDOS 25
TABLA 20. RESULTADOS OBTENIDOS POR OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 27
TABLA 21. RESULTADOS OBTENIDOS POR CONVENIOS 28
TABLA 22. OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA LÍNEA DE NEGOCIOS 1 30
TABLA 23. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS – ACTIVIDADES REALIZADAS EN 2025 30
TABLA 24. DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN Y CONTROL – ACTIVIDADES MENSUALES EN 2025 30
TABLA 25. RESUMEN MONTOS TOTALES POR CONVENIOS 31
TABLA 26. RIESGOS GENERALES A LOS RESULTADOS A LAS METAS 33
TABLA 27. TABLA DE ESTADO DE GESTIONES CON SOCIOS ESTRATÉGICOS 34
TABLA 28. OBJETIVO ESTRATÉGICO 4. FORTALECER LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES 34

Contenido ilustraciones

ILUSTRACIÓN 1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 5

1. DATOS GENERALES

- RUC: 1768182710001
- Institución: Vivienda y Desarrollo Urbano EP
- Función a la que pertenece: Función Ejecutiva
- Sector: Sector Social
- Nivel que rinde cuentas: UDAF – EODS: Unidad Administrativa Financiera
- Provincia: Pichincha
- Cantón: Quito
- Parroquia: Belisario Quevedo
- Dirección: Av. Amaru Ñan S/N Av. Lira Ñan - Plataforma Social Quitumbe / 3er Piso.
- Teléfono: 593-2 373 2900
- Página web o red social: https://viviendaydesarrollourbano.gob.ec/

REPRESENTANTE LEGAL:

- Nombres del representante: Santiago Veintimilla
- Cargo del representante: Director Financiero

RESPONSABLE DEL PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS:

- Nombres del responsable: Nestor Iván Flores Zaruma
- Cargo del responsable: Coordinador General De Planificación y Gestión Estratégica
- Fecha de designación: 01 de noviembre de 2025

RESPONSABLE DEL REGISTRO DEL INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS:

- Nombres del responsable: Cesar Llano
- Cargo del responsable: Especialista de Planificación 2
- Fecha de designación: 01 de enero de 2025

PERIODO DE RENDICIÓN DE CUENTAS:

- Fecha de inicio: 01 de enero de 2025
- Fecha de fin: 31 de diciembre de 2025

2. MARCO NORMATIVO

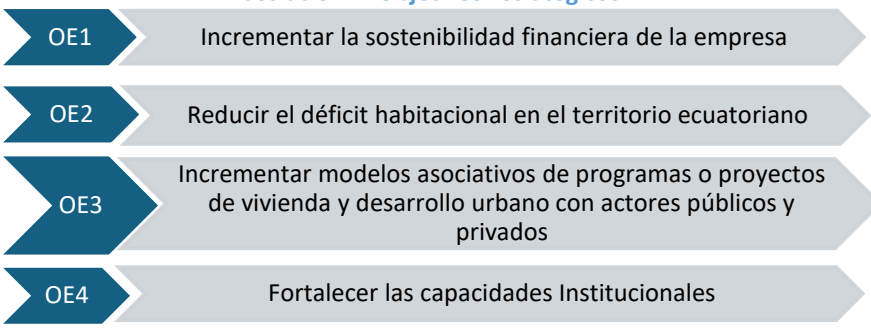
Con Resolución Nro. VDUEP-01-2025 de 06 de enero de 2025 el Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP. RESUELVE: “Artículo 1.-CONOCER Y APROBAR el Presupuesto General Prorrogado para el año 2025 de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, por un valor de USD $99.857.428,17 (NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA YSIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOSUNIDOS DE AMÉRICA CON 17/100).

Con Resolución Nro. VDUEP-004-2025 de 14 de marzo de 2025, el Directorio de la VDUEP aprobó el Plan Estratégico Empresarial alineado al Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024 – 2025, el cual se elaboró con base a los lineamientos emitidos por la Secretaría Nacional de Planificación; instrumento que establece los objetivos estratégicos, indicadores y metas institucionales alineados con el Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024–2025. Este instrumento constituye la base para la gestión institucional y orienta la planificación, ejecución y seguimiento de las actividades desarrolladas por la Empresa durante el ejercicio fiscal 2025.

3. PLANIFICACIÓN

3.1. Objetivos Estratégicos del Plan Estratégico Empresarial 2024-2025

Ilustración 1. Objetivos Estratégicos



Fuente: Plan Estratégico Empresarial VDUEP 2024 -2025

Tabla 1. Estructura PEE2024-2025 (Objetivos estratégicos, Líneas de Negocios, Metas y Productos)

Nro Objetivo	Objetivos Estratégicos	Meta 2024 2025	Líneas de negocios	Producto por línea de negocio
1	Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	1,5 % de margen operacional	Línea de negocio 1	Producto 1.- Construcción de viviendas 100% subvencionadas en terrenos de propiedad del beneficiario, así como, la reparación de viviendas para mitigar las afectaciones por desastres naturales o para compensar a grupos vulnerables de la población. Producto 2.- Construcción de viviendas 100% subvencionadas en terrenos de propiedad de Estado. Producto 3.- Ampliaciones y remodelaciones de vivienda, corresponde a un incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones. **Nota: El Margen operacional hasta el PEE2024-2025 consideraba el valor de ingreso operativo de los convenios cómo el numerador del margen operativo; sin embargo, técnicamente el Margen operativo se establece de la diferencia entre ingresos y gastos operativos.* *Adicionalmente, en el PEE2024-2025 se estableció el porcentaje de 8,4% como meta total; sin embargo, en marzo 2025 a través de memorando MIDUVI-PECV-2025-0189-M de 04 de marzo de 2025, se estableció que él % de gastos operacionales corresponde al 1,5%.*
		USD 8.532.317,95 Venta de bienes	Línea de Negocio 2	Producto 1.- Comercialización de viviendas de interés social y público. Corresponden a viviendas de interés social propiedad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP que se encarga de realizar su mantenimiento y adecuación, al igual que, ejecutar todos los procesos de legalización ante las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados pertinentes. Producto 2.- Comercialización de lotes de terreno. La empresa pública cuenta con terrenos en diversas localidades del Ecuador que han sido habitados de manera irregular. En este sentido, con el objetivo de regularizarlos se promueve su legalización mediante su compra para el pago se definen formas acordes a las condiciones socioeconómicas del sector en intervención.
		USD 200.000 Ingresos operaciones por servicios especializados	Línea de negocio 3	Producto 2: Servicios técnicos especializados Prestación de estudios, diseños, presupuestos y fiscalización para infraestructura urbana y social, dirigido a entidades públicas sin capacidad técnica suficiente.
		USD 331.836,50 Ingresos por rubro de gestión y planificación equipamiento urbano	Línea de negocio 3	Producto 1: Gestión integral de proyectos urbanos y sociales Planificación, administración y ejecución de proyectos de hábitat y equipamiento urbano, generando ingresos mediante fees de implementación. Incluye alianzas público-privadas y gestión integral de recursos, destacando un convenio de USD 5,64 millones para un campus universitario. ***Nota**: El detalle de estos productos no se encuentran en el PEE2024-2025, sin embargo, las áreas técnicas en función del Decreto 412 del 04/10/2024 han determinado técnicamente que estos productos cumplen la alineación descrita para el año 2025.*
2	Reducir el déficit habitacional en territorio ecuatoriano	3.837 Total de viviendas nuevas entregadas	Línea de negocio 1	Producto 1.- Construcción de viviendas 100% subvencionadas en terrenos de propiedad del beneficiario, así como, la reparación de viviendas para mitigar las afectaciones por desastres naturales o para compensar a grupos vulnerables de la población. Producto 2.- Construcción de viviendas 100% subvencionadas en terrenos de propiedad de Estado. Producto 3.- Ampliaciones y remodelaciones de vivienda, corresponde a un incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las

Nro Objetivo	Objetivos Estratégicos	Meta 2024 2025	Líneas de negocios	Producto por línea de negocio
				viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones. *Nota: La meta 3.857 corresponde a el año 2024 más el 2025 conforme al PEE2024-2025. Cabe indicar que el presente informe solo reflejará las metas y resultados del año 2025.*
3	Incrementar modelos asociativos con actores públicos y privados para el desarrollo y ejecución de programas o proyectos de vivienda y desarrollo urbano con actores públicos y privados	USD 630.938,85 de ingresos por rubros de instrumentos de asociatividad suscritos con actores públicos o privados	Línea de Negocio 2	Producto 3.- Recuperación de inversión, rendimiento de inversiones de alianzas estratégicas, modelos asociativos y modelos de negocios. En este producto la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP aporta con el predio para el desarrollo del proyecto inmobiliario. *Nota: La línea de Negocio 2 y el producto 3 se toman del PEE 2024-2025.*
4	Fortalecer las capacidades institucionales	6 procesos de mejora implementados, 90% ejecución presupuestaria, 90% de capacitaciones a personal	N/A	**Nota:** Sobre el objetivo estratégico institucional "Fortalecer las capacidades institucionales" está presente en el Plan Estratégico Empresarial 2024 2025 y se alinean a las estrategias: • Vincular la ejecución presupuestaria con la programática asegurando una adecuada ejecución presupuestaria y el uso de los recursos • Diseñar un Plan de Capacitación del personal para incrementar las capacidades de las personas en pro de mejorar la gestión institucional. • Implementar sistemas de gestión de la empresa. En ese sentido se muestra la ejecución presupuestaria, porcentaje de capacitación y procesos implementados. Se refiere a los procesos de apoyo y asesoría de la entidad. Cabe mencionar que en el PEE2024-2025 no se establecieron estas metas; Este objetivo estratégico de acuerdo con la Guía metodológica para planes estratégicos institucionales no son "razón de ser de la institución "por lo cual no están alineadas a Líneas de negocios / Productos, Sin embargo, a fin de cumplir con el OE3. las áreas sustantivas se han establecido metas durante el año 2025.

Fuente: Plan Estratégico Empresarial VDUEP 2024 -2025
Elaboración: Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica. VDUEP

3.2. Cumplimiento a la ejecución programática

Tabla 2 Cumplimiento Programático

OBJETIVOS ESTRATEGICOS/COMPETENCIAS EXCLUSIVAS	META POA		INDICADORES	RESULTADOS		% CUMPLIMIENTO DE LA GESTIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA GESTIÓN POR META	DESCRIPCIÓN DE COMO APORTA EL RESULTADO ALCANZADO AL LOGRO
OBJETIVO ESTRATÉGICO	NO. DE META	DESCRIPCIÓN		TOTALES PLANIFICADOS	TOTALES CUMPLIDOS			
OE1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	1	Programa Habitacional Reasentamiento La Paz II Etapa	Venta de bienes	40	1	3%	Se revisó y actualizó las condiciones de venta del Programa Habitacional para optimizar la competitividad, consiguiéndose la actualización de política comercial del Programa Habitacional La Paz II Etapa en II Trimestre del año. Se implementó un plan de adecuación de casas modelo en el III Trimestre para mejorar la atracción comercial. Logro de ventas en el III y IV Trimestre con los cual se obtuvieron los siguientes resultados: Ingresa un valor total de USD 18.723,00, por la venta de una vivienda de USD17.223,00, y la reserva de tres viviendas por un valor de USD 1.500,00.	Con la actualización de la Política Comercial, junto a una estrategia integral que combinó el uso de canales institucionales con un despliegue comercial directo, incluyendo visitas guiadas a las viviendas, atención telefónica personalizada y gestiones de captación dirigidas a empresas públicas, privadas, y personas naturales, se logró que el acceso a las viviendas del Programa Habitacional resulte más atractivo para su adquisición, reactivándose de esta manera las ventas que no se conseguían desde hace 3 años por la falta de acceso a créditos bancarios del segmento del mercado al que va dirigido el Programa Habitacional.
OE1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	2	Lotización Lirios de Carcelén	Venta de bienes	200	16	8%	Transferencia de Dominio: Escrituración y entrega de títulos a nuevos propietarios de 16 lotes. Gestión Técnica: Se obtuvo la ampliación del plazo de obras civiles por 2 años y 6 meses, garantizando la viabilidad del proyecto ante el Municipio. Política Comercial: Se sentaron las bases para una tercera convocatoria de regularización masiva para el 2026. Proceso de actualización de Política Comercial. Ingresos Generados: Representó una inyección de capital aproximada de USD 258.000,00 en ventas registradas contablemente.	Avance firme en la entrega de títulos de propiedad a los afectados por la Inmobiliaria HIPAS en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Lirios de Carcelén"-(AHHYC). Regularizándose un total de 16 lotes en el 2025, cumpliendo con la misión social de la VDUEP.
OE1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	3	Macrolotes	Venta de bienes	3	0	0%	Transferencia de Dominio: Escrituración y entrega de títulos a nuevos propietarios de 16 lotes. Gestión Técnica: Se obtuvo la ampliación del plazo de obras civiles por 2 años y 6 meses, garantizando la viabilidad del proyecto ante el Municipio. Política Comercial: Se sentaron las bases para una tercera convocatoria de regularización masiva para el 2026. Proceso de actualización de Política Comercial. Ingresos Generados: Representó una inyección de capital aproximada de USD 258.000,00 en ventas registradas contablemente.	N/A
OE1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	4	Servicios Especializados	Ingresos operaciones por servicios especializados	200000	0	0%	Con fecha 30 de diciembre de 2025 se suscribió el contrato entre la VDUEP y MINEDEC para Estudios de Prefactibilidad y Factibilidad para la construcción del edificio del museo nacional del Ecuador MUNA, pero el anticipo para el desarrollo del contrato fue desembolsado a la EP el 11 de febrero de 2026 .	N/A
OE1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa	5	Implementación de Programas de Infraestructura	Ingresos por rubro de gestión y planificación equipamiento urbano	331836,5	5638691	1699%	A través de la suscripción del convenio se procedió con la efectivización de los efectivización y el cumpliendo de la meta planteada .	N/A
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	6	Construir 2018 viviendas del programa	Número de viviendas nuevas entregadas	42	0	0%	2018 VIVIENDAS (BDE CPT). Año 2025: se mantienen las 1.882 viviendas terminadas con actas de recepción, con terminación unilateral 122 viviendas y por contratar 14 viviendas para cumplir la meta del proyecto 2018 viviendas (BDE CPT), de las cuales con Oficio Nro. MIDUVI-SV-2025-	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión

		emblemático Misión Casa Para Todos (1B) (viviendas en terreno del estado)					0111-O de 18 de marzo de 2025 la subsecretaría de vivienda comunica a la EP que sería una solución factible incluir las 14 viviendas de Chone Etapa 1, la Dirección de Planificación de Proyectos se encuentra en la elaboración de la justificación para registro del Directorio VDUEP, solicitud realizada por la CGP de acuerdo a lo manifestado en el documento VDUEP-CGP-2025-0159-M .De conformidad con la programación técnica del proyecto y en atención a los antecedentes administrativos, se establece que las 42 viviendas, una vez que se formalicen los procesos de recontratación conforme a la normativa vigente, podrán ser recepcionadas en el cuarto trimestre del año 2026. Respecto a las 80 viviendas, se deja constancia que su contratación no fue efectuada en la etapa correspondiente por una decisión administrativa, ya que existe impedimento de carácter técnico conforme la inspección realizada por la Dirección de Planificación el 25 de junio de 2024 y remitido a al ente rector con documento Oficio Nro. CIEP-GTP-2024-0538-O de 25 de junio de 2024. En tal virtud, una vez cumplidos los procedimientos de recontratación y ejecutadas las actividades conforme a los términos contractuales, se proyecta su entrega en el cuarto trimestre de 2027.	social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	7	Construir y Continuidad de 4332 intervenciones de la ex EEEP y ejecución del programa emblemático Misión Casa Para Todos (1B) (viviendas en terreno del estado)	Número de viviendas nuevas entregadas	62	0	0%	Año 2025: El convenio se encuentra delegado a la Gerencia Técnica de Proyectos de acuerdo con el Memorando Nro. VDUEP-GG-2025-0384-M de 23 de diciembre de 2025. Se reporta 4.140 viviendas terminadas, todas las viviendas cuentan con entrega recepción.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	8	construir viviendas de interés social 100% subvencionadas en terreno de propiedad el beneficiario dentro del marco del convenio miduvi 1a 2019. convenio 004-19 /007-19	Número de viviendas nuevas entregadas	75	37	49%	Año 2025: se cuenta con 4480 viviendas terminadas; en ejecución 20 viviendas (en proceso de terminación unilateral: 14 viviendas de contrato Nro. 103-2020 y 9 viviendas de contrato Nro. GEN-OB-EPCPT-45-2019), 24 viviendas con terminación unilateral, y 75 viviendas no se ejecutarán por problemas legales y desistimientos La asignación de proyectos se basa en los expedientes remitidos por el MIT, de acuerdo con las necesidades identificadas en territorio.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	9	Construir 992 viviendas de interés social 100% subvencionada en terreno del beneficiario segmento1A, en función al convenio MIDUVI – Casa Para Todos EP. Segmento 1A AFD	Número de viviendas nuevas entregadas	40	0	93%	Año 2025: se mantiene el reporte de las 918 viviendas terminadas incluidas las 68 viviendas con Recepción Definitiva Presunta de Pleno Derecho), 40 viviendas recontratadas se encuentran en estado de recepción provisional, 34 viviendas que no se ejecutarán por problemas técnicos, jurídicos y desistimiento de los beneficiarios, se plantea su contratación una vez que el entere rector defina los nuevos beneficiarios.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	10	Construir viviendas de interés social 100% subvencionada en terreno del estado, en función al convenio –	Número de viviendas nuevas entregadas	668	668	100%	Año 2025: se reporta 668 viviendas con acta provisional de fecha 24 de enero de 2025. Se han suscrito 330 actas de uso y ocupación de vivienda, actualmente se están regularizando 338 actas en coordinación con el ente rector como responsable de la asignación de beneficiarios. Cuenta con acta de recepción definitiva de fecha 15 de agosto 2025. No se ha definido el recurso por parte del ente rector, para la contratación de los proyectos Chone fase 1, Nabón y Esmeraldas según lo comunicado por el MEF.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.

		Segmento 1b - Fondos CDB						
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	11	viviendas en terreno propiedad del estado con fuente multilateral BID convenio 006-22	Número de viviendas nuevas entregadas	425	62	15%	Año 2025: se encuentran entregadas 1.396 viviendas (274 viviendas con acta de recepción provisional, 1.065 viviendas con acta recepción definitiva, 58 viviendas entregadas con terminación por mutuo acuerdo), 126 viviendas en ejecución , 144 viviendas en ejecución con problemas, 47 viviendas en proceso de terminación unilateral, 10 viviendas por establecer nuevos contratos (que en ente rector debe definir los expedientes, además se consideran dos viviendas de Rivotorto a cargo de la Gerencia de Alianzas y Negocios), 40 viviendas con terminación Unilateral, y 56 viviendas que no se ejecutarán por problemas técnicos, jurídicos y desistimiento de los beneficiarios, que MIT deberá identificar para nuevas contrataciones. Con el convenio Nro. 038-2024, se establece la meta del convenio al proceder determinar que el saldo del IVA del convenio sea asignado para gastos operacionales de la EP.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	12	Construir 684 viviendas de interés social 100% subvencionada en terreno del estado segmento 1B, en función al convenio MIDUVI – Casa Para Todos EP. Segmento 1B 2021 AFD	Número de viviendas nuevas entregadas	167	155	93%	Año 2025: se entregaron con acta de recepción provisional 155 viviendas correspondientes 14 viviendas al proyecto de Sigchos, 81 viviendas del proyecto de Ibarra y 60 vivienda del proyecto Pallatanga, 280 viviendas en ejecución correspondiente a 72 viviendas en el proyecto de Pishilata, 148 viviendas en el proyecto de Santa Ana, y 130 viviendas suspendidas correspondiente al proyecto de Cascales.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	13	construcción de 57 viviendas de interés social del primer segmento subsidio total para la construcción de viviendas de interés social en terreno propiedad del estado	Número de viviendas nuevas entregadas	0	57	100%	Año 2025: El convenio se encuentra delegado a la Gerencia Técnica de Proyectos de acuerdo con el Memorando Nro. VDUEP-GG-2025-0384-M de 23 de diciembre de 2025. Del presente convenio se desprende el contrato Nro. 012-2025, cuenta con acta de entrega Recepción Provisional de fecha 20 de noviembre 2025.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	14	construcción de la primera fase correspondiente a 36 viviendas de interés social del primer segmento subsidio total para la construcción de viviendas de interés social en terreno propiedad del estado	Número de viviendas nuevas entregadas	36	36	100%	Año 2025: El convenio se encuentra delegado a la Gerencia Técnica de Proyectos de acuerdo con el Memorando Nro. VDUEP-GG-2025-0384-M de 23 de diciembre de 2025. Del presente convenio se desprende el contrato Nro. 007-2025, cuenta con acta de entrega Recepción Provisional de fecha 19 de noviembre 2025.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	15	Construcción de catorce (14 viviendas tipología 2D) viviendas de interés social en terreno de propiedad del beneficiario/a en el cantón Chunchi	Número de viviendas nuevas entregadas	9	0	0%	Año 2025: el proyecto de construcción de 9 viviendas, vinculado al contrato 004-2024 y ejecutado en conjunto con los proyectos de Pimampiro y Mira, presenta un avance del 99%. Se suscribe el convenio modificatorio Nro. 003-2025, cuyo objetivo es la ampliación del plazo del convenio es decir hasta el 04/10/2026	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	16	Construcción y Rehabilitar viviendas de interés	Número de viviendas nuevas entregadas	38	0	0%	Al 2025: se reporta la entrega de 326 reparaciones y la ejecución de 19 viviendas correspondientes al contrato Nro. 004-2024, el cual comprende los proyectos de Pimampiro y Chunchi, que en conjunto presentan un avance del 95,5%.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión

		social en terreno de propiedad del beneficiario con incentivos de Emergencia					Adicionalmente, se encuentran 35 viviendas pendientes de contratación: 19 viviendas nuevas ubicadas en la provincia de El Oro, MIDUVI debe reconfirmar los beneficiarios, y 16 viviendas en la provincia de Esmeraldas) notificadas mediante el Oficio Nro. MIDUVI-SV-2025-0190-O, de fecha 1 de mayo de 2025. Mediante el Oficio Nro. VDUEP-GTP-2025-0123-O, se remitió a la Subsecretaría de Vivienda el detalle del saldo de los recursos transferidos en el marco del convenio, que MIT debe reconfirmar los beneficiarios de acuerdo a las observaciones en los expedientes. Por otra parte 32 reparaciones no se ejecutarán debido a problemas técnicos, jurídicos y al desistimiento de los beneficiarios. Cabe señalar que aún no se ha transferido la totalidad de los recursos establecidos en el convenio, registrándose a la fecha un valor pendiente de $3.173.596,25.	social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	17	construcción correspondiente a 42 viviendas de interés social del primer segmento subsidio total para la construcción de viviendas de interés social en terreno propiedad del estado	Número de viviendas nuevas entregadas	42	0	0%	Año 2025: El convenio se encuentra delegado a la Gerencia Técnica de Proyectos de acuerdo al Memorando Nro. VDUEP-GG-2025-0384-M de 23 de diciembre de 2025. Mediante Oficio Nro. MIDUVI-OTPSCR-2025-0037-O de 08 de abril de 2025, la Administradora del convenio por parte de MIT informa que el 5 de febrero de 2025 se realizó la suscripción del Informe de cumplimiento de idoneidad del terreno donde se realizarán las obras, y que por tanto, dicha fecha será la considerada para el inicio del plazo del Convenio 045-2023. El proyecto de construcción de 42 viviendas, vinculado al contrato 004-2024 y ejecutado en conjunto con los proyectos de Pimampiro y Chunchi, presenta un avance del 95%.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	18	construcción correspondiente a 246 viviendas de interés social del primer segmento subsidio total para la construcción de viviendas de interés social en terreno propiedad del estado	Número de viviendas nuevas entregadas	106	0	0%	Año 2025: El convenio se encuentra delegado a la Gerencia Técnica de Proyectos de acuerdo con el Memorando Nro. VDUEP-GG-2025-0384-M de 23 de diciembre de 2025. Del presente convenio se desprende el contrato Nro. 049-2024, el mismo que se encuentra con acta de inicio del contrato de fecha 15 de mayo de 2025, con un avance hasta la fecha del 71.47% Se ha planteado por parte de MIT la suscripción de un nuevo convenio tripartito con el GAD de Archidona.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	19	Construcción de 896 viviendas en terreno propio-1A-AFD	Número de viviendas nuevas entregadas	782	577	74%	Año 2025: el avance de ejecución de obra de los 35 contratos anclados al convenio Nro. 007-2024 representa un promedio del 90,11%. Se encuentran con acta de recepción provisional 374 viviendas, con acta de recepción definitiva 203 viviendas, 193 viviendas en ejecución, 18 viviendas suspendidas, 31 viviendas con terminación unilateral y 77 viviendas en proceso de terminación unilateral.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	20	proyecto de 50 viviendas en el cantón playas provincia de guayas	Número de viviendas nuevas entregadas	50	0	0%	Año 2025: Mediante Oficio Nro. VDUEP-GTP-2025-0519-O de 10 de diciembre de 2025 se solicita al administrador de convenio por parte de MIT, se solicita se realice las gestiones pertinentes para asegurar el cumplimiento del convenio, o informe si existe alguna circunstancia que limite o ponga en riesgo su ejecución, toda vez que, hasta la fecha, no se ha recibido respuesta a lo solicitado en comunicaciones anteriores.	El resultado obtenido aporta a la protección de las familias, garantizando sus derechos y servicios, erradicando la pobreza y promoviendo la inclusión social. De esta manera logramos Reducir el déficit habitacional de vivienda de 57,43% en el 2024 a 55,11% al 2029.
OE2. Incrementar modelos asociativos de programas o proyectos de vivienda y desarrollo urbano con actores públicos y privados	21	Alianzas Estratégicas	Ingresos por rubros de instrumentos de asociatividad suscritos con actores públicos o privados	630938,85	0	0%	En el mes de agosto de 2025 se realizaron dos publicaciones de convocatoria para que quienes estuvieran interesados, presentaran su manifestación de interés en el desarrollo de proyectos tales como Caracoles y Rivotorto ; de los cuales existió una manifestación de interés para cada proyecto, presentando la documentación solicitada sin que se haya firmado el contrato de alianza estratégica. Producto de las alianzas suscritas en periodos anteriores se generó multas y ejecución de póliza de fiel cumplimiento del contrato con el aliado estratégico DATAMONT por un valor de USD 102.700 ,00 así como el pago de USD 100.000,00 por concepto de cesión de derechos fiduciarios con el aliado estratégico TAMARCONS.	N/A

4. PRESUPUESTO

Balance General

ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO
401.048.967,62	175.479.405,66	225.569.561,96

Presupuesto institucional

TOTAL DE PRESUPUESTO INSTITUCIONAL CODIFICADO	GASTO CORRIENTE PLANIFICADO	GASTO CORRIENTE EJECUTADO	GASTO DE INVERSIÓN PLANIFICADO	GASTO DE INVERSIÓN EJECUTADO	% EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA
99.857.428,17	5.138.569,02	3.116.945,64	94.718.859,15	40.271.626,26	43,45%

4.1.1. Gestión financiera contable

La Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP elabora sus estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y la normativa técnica gubernamental emitida por el ente rector de las Finanzas Públicas (SINFIP), garantizando razonabilidad y cumplimiento normativo en la presentación de la información financiera.

Durante el ejercicio 2025 se identificó la necesidad de fortalecer y modernizar la herramienta tecnológica vigente, con el objetivo de mejorar la eficiencia operativa y contar con información financiera desagregada por centro de costos, convenios y proyectos, lo cual resulta fundamental dada la naturaleza de la Empresa como ejecutora de múltiples programas de inversión pública.

Cabe indicar que las diferencias entre los resultados relacionados con objetivos estratégicos, líneas de negocio e ingresos, y los resultados financieros que se presentan a continuación, se deben a que los primeros presentan montos asociados a la gestión de convenios o a valores globales/brutos, los cuales corresponden a una gestión institucional. Sin embargo, estos valores no deben interpretarse como ingresos operacionales, ya que incluyen componentes que no representan ingresos directos para la Empresa.

En este sentido, la información financiera distingue entre transferencias e ingresos operacionales, mientras que los antecedentes señalados responden a un enfoque de gestión.

4.1.2. Estado de Situación Financiera.

A continuación, se presenta el Estado de Situación Financiera de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, correspondiente al corte del 31 de diciembre 2025, este estado financiero refleja la posición contable de la entidad en términos de sus activos, pasivos y patrimonio, de conformidad con el marco normativo aplicable a las entidades del sector público.

Tabla 3: Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025 en USD

No	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Al 31 DE DICIEMBRE 2024	Al 31 DE DICIEMBRE 2025	VARIACIÓN RELATIVA
1	ACTIVOS	388.631.552,55	401.048.967,62	3,20%
11	Activos Corrientes	388.518.805,95	400.954.596,78	3,20%
12	Activos No Corrientes	112.746,60	94.370,84	-16,30%
2	PASIVOS	175.275.616,46	175.479.405,66	0,12%
21	Pasivos Corrientes	32.671.664,77	32.875.526,21	0,62%
22	Pasivos No Corrientes	142.603.951,69	142.603.879,45	0,00%
3	PATRIMONIO	213.355.936,09	225.569.561,96	5,72%
31	Patrimonio Acumulado	213.355.936,09	225.569.561,96	5,72%
	PASIVO + PATRIMONIO	388.631.552,55	401.048.967,62	3,20%

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera. VDUEP
Elaboración: Dirección Financiera.

El Balance General del 2025, comparado con el mismo periodo en el 2024; refleja diferencias que en su orden de relevancia corresponde lo siguiente:

ACTIVOS:
Durante el período analizado, los activos totales registraron un incremento del 3,20% respecto al ejercicio 2024, evidenciando un crecimiento moderado de la estructura patrimonial institucional. Esta variación

responde principalmente al comportamiento del rubro Inventarios, el cual constituye el componente más representativo del activo.

Los activos corrientes concentran la mayor participación dentro de la estructura financiera institucional (aproximadamente 99,98% del total), y su incremento está asociado a la acumulación de obras en proceso y bienes destinados a proyectos de inversión pública, reflejando la naturaleza operativa de la entidad.

Por su parte, los activos no corrientes presentan una disminución del -16,30%, atribuible principalmente a efectos de depreciación y ajustes contables, sin impacto significativo en la posición financiera global, dado su bajo nivel de participación.

En conjunto, la estructura de los activos evidencia una alta concentración en recursos de corto plazo, coherente con la gestión y ejecución de programas y proyectos institucionales.

PASIVOS:
Al 31 de diciembre de 2025, los pasivos totales registraron un leve incremento del 0,12% en comparación con el ejercicio 2024, pasando de USD 175.275.616,46 a USD 175.479.405,66, lo que evidencia una estabilidad en el nivel de obligaciones institucionales.

Dentro de este grupo, los pasivos corrientes presentaron un aumento del 0,62%, situándose en USD 32.875.526,21, comportamiento asociado a la dinámica operativa de la entidad, particularmente al registro de depósitos de terceros, anticipos e ingresos pendientes de aplicación, propios de la ejecución de programas y proyectos. De forma complementaria, se observa una disminución en cuentas por pagar, lo que refleja una gestión orientada al cumplimiento oportuno de obligaciones con proveedores, contratistas y compromisos tributarios.

Por su parte, los pasivos no corrientes ascienden a USD 142.603.879,45, manteniéndose prácticamente sin variación respecto al ejercicio anterior. Este grupo se concentra principalmente en obligaciones derivadas de convenios de cooperación interinstitucional, cuyos recursos están destinados a la ejecución de proyectos de inversión pública y se encuentran en proceso de liquidación y regularización contable.

PATRIMONIO:
Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio institucional asciende a USD 225,57 millones, registrando un incremento del 5,72% respecto al ejercicio anterior.

El crecimiento patrimonial se explica principalmente por la acumulación de resultados de ejercicios anteriores. No obstante, es importante señalar que dichos resultados se encuentran influenciados principalmente por transferencias y asignaciones provenientes del Gobierno Central, en el marco del financiamiento de programas y proyectos de inversión pública, por lo que no corresponden a utilidades generadas por actividades comerciales propias de la Empresa Pública.

El Patrimonio Público mantiene estabilidad sin variaciones relevantes, mientras que los Resultados de Ejercicios Anteriores constituyen el principal componente del patrimonio, evidenciando acumulación de excedentes generados en el marco de la ejecución de proyectos de inversión pública.

En este contexto, la estructura patrimonial evidencia sostenibilidad y coherencia con el modelo de gestión pública, sustentada en la administración de recursos fiscales, en la ejecución de políticas, programas y proyectos de inversión, así como en la gestión de convenios de cooperación interinstitucional, más que en la generación de rentabilidad económica. En términos generales, la estructura patrimonial presenta solidez y respaldo institucional, coherente con la naturaleza de la Empresa como ejecutora de políticas públicas y programas de inversión social.

4.1.3. Estado de Resultados

El Estado de Resultados de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP refleja la gestión financiera del ejercicio 2025, vinculada tanto a la comercialización de bienes inmuebles de carácter social como a la administración y ejecución de recursos públicos destinados a programas de inversión en vivienda y desarrollo urbano.

La principal fuente de financiamiento de la entidad proviene de transferencias de capital asignadas por el Gobierno Central y otros organismos nacionales, destinadas a la ejecución de proyectos de inversión social. Estos recursos no constituyen ingresos generados bajo una lógica de rentabilidad comercial, sino asignaciones presupuestarias condicionadas al cumplimiento de objetivos de política pública.

En este contexto, la estructura de ingresos registrada en los estados financieros responde a la normativa contable aplicable al sector público, la cual reconoce las transferencias y asignaciones del Gobierno Central y recursos provenientes de convenios de cooperación interinstitucional como ingresos del ejercicio. No obstante, dichos registros no deben interpretarse como utilidades derivadas de actividades comerciales, sino como recursos administrados y ejecutados en función del objeto social de la Empresa, orientado a la implementación de políticas públicas y la ejecución de programas y proyectos de inversión En consecuencia, el resultado del ejercicio refleja principalmente la gestión en la ejecución de recursos públicos y el control de los costos operativos y administrativos asociados a la implementación de proyectos de inversión.

A continuación, se presenta el detalle de los ingresos operativos y transferencias registradas durante el ejercicio 2025, con el fin de analizar su comportamiento y su incidencia en el resultado financiero del período.

Tabla 4. Estado de resultados 2024- 2025 en USD

ITEM	ESTADO DE RESULTADOS	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2025	VARIACIÓN RELATIVA
1	Ingresos operacionales	30.100,45	38.924,61	29,31%
2	Gastos y Costos operacionales (-)	4.612.124,15	3.930.589,81	-14,78%
3	EBITDA (3 = 1 - 2)	-4.582.023,70	-3.891.665,20	-15,06%
4	Depreciaciones, Amortizaciones Operacionales (-)	-20.867,16	-20.416,68	-2,1600
5	Resultado Operacional (EBIT) (5 = 3 - 4)	-4.602.890,86	-3.912.081,88	-15,01%
6	Total, ingresos no operacionales	2.317.155,53	363.109,10	-84,33%
7	Gastos y costos no operacionales (-)	-	-	0,00%
8	Otros Egresos (-)	0,00	-	-
9	Resultado No Operacional (6 - 7 - 8)	2.317.155,53	363.109,10	-84,33%
10	Resultado Neto (10 = 5 + 9)	-2.285.735,33	-3.548.972,78	55,27%
11	Transferencias recibidas desde el Gobierno Central	25.941.572,38	15.906.577,66	-38,69%
12	Transferencias entregadas al Gobierno Central	-46.861,03	-143.979,01	207,24%
13	Resultado Neto (11 = 10 + TGC) LUEGO DE TGC	23.608.976,02	12.213.625,87	-48,30%

Fuente: Sistema Sysplaf
Elaboración: Dirección Financiera.

Ingresos Operacionales. -
Los ingresos operacionales registran una variación positiva del 29,31% respecto al ejercicio 2024, alcanzando un total de USD 38.924,61 al cierre del año 2025.

Estos ingresos provienen exclusivamente de la comercialización de bienes inmuebles (venta de lotes), registrados en la cuenta contable 625.06 – Ventas de Lotes, y corresponden únicamente a la utilidad generada en las transacciones, mas no al valor total de facturación.

En este sentido, es importante precisar que, si bien en el ámbito de gestión se reportan montos de ventas significativamente mayores, el reconocimiento financiero se realiza únicamente sobre el margen o beneficio económico efectivo, el cual en el período 2025 representa aproximadamente el 14,07% del valor total de ventas, en concordancia con la política comercial institucional.

El incremento observado responde a la aplicación de estrategias comerciales implementadas por la Gerencia de Alianzas y Negocios, mediante las cuales los bienes fueron enajenados a valores superiores a su valor en libros, generando resultados positivos en cada operación.

Gastos y Costos operacionales. –
El rubro de gastos y costos operacionales presentó una disminución del 14,78% en comparación con el ejercicio 2024, reflejando una reducción en los egresos asociados al funcionamiento institucional.

Este grupo comprende los gastos recurrentes necesarios para la operación de la entidad, tales como remuneraciones, arrendamientos, servicios básicos, mantenimiento, servicios profesionales, entre otros, indispensables para garantizar la continuidad operativa.

La disminución observada responde a la aplicación de criterios de disciplina fiscal y control en la ejecución del gasto, en concordancia con la programación presupuestaria del período, evidenciando una gestión orientada al uso eficiente de los recursos públicos.

Desde una perspectiva financiera, esta reducción contribuye a contener el resultado operativo del período, sin alterar la estructura general del mismo, considerando que los ingresos operacionales mantienen una participación limitada.

En el ámbito contable y presupuestario, estos egresos se registran como gasto corriente, conforme a los grupos 51, 53, 57 y 58 del clasificador presupuestario, vinculados directamente a la operatividad institucional y a la ejecución del presupuesto aprobado. Se diferencian de los egresos no operacionales, los cuales corresponden a transacciones de carácter extraordinario o no recurrente.

Depreciaciones, Amortizaciones Operacionales. –
Las depreciaciones y amortizaciones presentan una variación de -2,16% respecto al año anterior. Este rubro corresponde al reconocimiento sistemático del desgaste y pérdida de valor de los activos tangibles e intangibles a lo largo de su vida útil.

Su comportamiento se mantiene estable y responde a la aplicación de las políticas contables vigentes, sin representar impactos relevantes en la estructura financiera del período.

Resultado Neto. –
Al 31 de diciembre de 2025, el resultado neto del ejercicio antes de transferencias registra una pérdida de USD -3.548.972,78, lo que representa un incremento del déficit respecto al año 2024. El resultado del ejercicio antes de transferencias refleja el comportamiento propio del modelo de gestión institucional, en el cual los ingresos operacionales tuvieron una participación inferior frente a los costos y gastos necesarios para la operación, por lo que no constituyen la principal fuente de financiamiento de la entidad.
Adicionalmente, la disminución significativa de los ingresos no operacionales (-84,33%) incide en el resultado del período, reduciendo el aporte de ingresos extraordinarios respecto al ejercicio anterior.
Transferencias recibidas desde el Gobierno Central. -
El valor de USD 15.906.577,66, registrado en el Estado de Resultados como “Transferencias recibidas desde el Gobierno Central”, corresponde a la suma de los recursos provenientes de convenios legalmente suscritos y ejecutados durante el ejercicio fiscal 2025, conforme a la ejecución presupuestaria registrada en la cuenta 280111 – De Convenios Legalmente Suscritos.

Estos recursos se originan principalmente en fuentes fiscales del Presupuesto General del Estado y se encuentran destinados a la ejecución de obras, estudios y convenios de interés social, en el marco del objeto institucional de la Empresa.

Convenio / Proyecto	**Descripción breve**	**Monto (USD)**
Universidad Santo Domingo de los Tsáchilas	Construcción campus universitario fase inicial	5.638.691,00
Piñas	Construcción viviendas de interés social	2.953.592,61
Portoviejo	Viviendas de interés social subvencionadas	1.589.781,39
Celica	Construcción viviendas rurales de interés social	1.567.379,50
Manta	Desarrollo habitacional y soluciones de vivienda	1.527.925,91
Echeandía	Ejecución de viviendas y obras complementarias	1.499.686,80
Abu Dabi	Proyecto habitacional con financiamiento externo	699.999,99
Segmento 1B (CDB-2)	Viviendas subsidiadas financiadas por crédito externo	391.581,25
Alausí	Construcción viviendas post emergencia social	37.939,20
TOTAL		**15.906.577,66**

Es importante precisar que estos valores no constituyen ingresos operacionales, sino transferencias asociadas a convenios específicos, cuyos recursos son transferidos a la Empresa y se encuentran comprometidos para su ejecución. En este sentido, dichos recursos se ejecutan progresivamente en el gasto, conforme al avance físico y financiero de las obras, estudios o intervenciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en cada convenio.

En consecuencia, el valor registrado en el Estado de Resultados mantiene plena consistencia con la ejecución presupuestaria del período, reflejando la totalidad de recursos transferidos en el marco de convenios durante el ejercicio fiscal 2025.

Resultado luego de TGC. -
El resultado del ejercicio posterior a las transferencias del Gobierno Central presenta una variación de -48,30% respecto al año 2024, comportamiento explicado principalmente por la disminución en los montos transferidos durante el período.

Las transferencias recibidas por USD 15.906.577,66 corresponden a recursos provenientes de convenios legalmente suscritos, financiados principalmente con recursos del Presupuesto General del Estado, destinados a la ejecución de obras y convenios de interés social.

En este contexto, es importante destacar que dichas transferencias no constituyen ingresos operacionales, sino recursos que son transferidos a la Empresa en el marco de convenios específicos, los cuales se encuentran comprometidos para su ejecución. Estos recursos se ejecutan progresivamente en el gasto, conforme al avance físico y financiero de estudios, obras o intervenciones, en cumplimiento de las condiciones establecidas en cada convenio.

El resultado neto posterior a las transferencias al Gobierno Central muestra una disminución del 48.30% respecto al año anterior, lo que refleja una caída significativa en el excedente neto del ejercicio 2024. Este comportamiento refleja la disminución en el excedente del ejercicio respecto al año anterior, asociada a una menor disponibilidad de recursos transferidos, manteniéndose la dependencia de la entidad respecto a estas fuentes de financiamiento para la ejecución de sus compromisos institucionales, evidenciando la necesidad de fortalecer la eficiencia operativa y la diversificación de fuentes de ingreso para el siguiente período fiscal.

4.1.4. Gestión Presupuestaria.

4.1.4.1. EJECUCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

El Presupuesto Institucional al 31 de diciembre de 2025, mantiene un codificado de 99.857.428,17 USD, con ingresos por recursos propios, preasignados y transferencias de capital por cada uno de los convenios específicos suscritos con el ente rector de la vivienda. Además, contempla gastos corrientes, de producción y de capital.

Al 31 de diciembre de 2025, se obtuvo una ejecución de ingresos del 54.32% con relación al codificado, por el devengo de los ingresos por saldo de caja. La ejecución de gastos mantiene un 43.45% con relación al codificado, se considera los valores devengados en gasto corriente en personal y contratación de bienes y servicios de consumo, además de la ejecución del gasto de producción con personal agregador de valor y la presentación de planillas de avance de obra más sus costos directamente atribuibles (administración, fiscalización y apoyo técnico); con cargo a cada uno de los convenios suscritos.

Tabla 5. Ejecución Presupuestaria por fuente de Financiamiento en USD

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025				
DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO			TOTAL PRESUPUESTO
	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS FISCALES	ANTICIPO EJERCICIOS ANTERIORES	
INGRESOS				
CODIFICADO	5.884.537,36	75.655.448,41	18.317.442,40	99.857.428,17
EJECUTADO	4.001.435,76	49.078.917,66	1.166.061,91	54.246.415,33
SALDO POR DEVENGAR	1.883.101,60	26.576.530,75	17.151.380,49	45.611.012,84

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025				
DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO			TOTAL PRESUPUESTO
	RECURSOS PROPIOS	RECURSOS FISCALES	ANTICIPO EJERCICIOS ANTERIORES	
% DE EJECUCIÓN	68,00%	64,87%	6,37%	54,32%
GASTOS				
CODIFICADO	5.884.537,36	75.655.448,41	18.317.442,40	99.857.428,17
EJECUTADO	3.319.265,13	27.499.612,23	12.569.694,54	43.388.571,90
SALDO POR DEVENGAR	2.565.272,23	48.155.836,18	5.747.747,86	56.468.856,27
% DE EJECUCIÓN	56,41%	36,35%	68,62%	43,45%

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera VDUEP
Elaboración: Dirección Financiera - Gestión Presupuesto

Tabla 6. Ejecución por fuente de financiamiento y grupo presupuestario en USD

Grupos	Fuente de Financiamiento	Conceptos	Presupuesto Aprobado (USD)	Reforma (USD)	Presupuesto Codificado (USD)	Presupuesto Ejecutado (USD)	% de Ejecución
TOTAL INGRESOS			**99.857.428,17**	**-**	**99.857.428,17**	**54.246.415,33**	**54,32%**
INGRESOS CORRIENTES			**7.210.130,01**	**-2.951.546,49**	**4.258.583,52**	**401.939,49**	**9,44%**
11	002	Impuestos	2.634.713,05	-2.375.197,82	259.515,23	260.314,88	**100,31%**
17	001	Rentas de Inversiones y Multas	800.000,00	-	800.000,00	-	**0,00%**
17	002	Rentas de Inversiones y Multas	2.227.800,00	-198.939,25	2.028.860,75	38.924,61	**1,92%**
19	001	Otros Ingresos	1.452.854,79	-385.347,25	1.067.507,54	-	**0,00%**
19	002	Otros Ingresos	94.762,17	7.937,83	102.700,00	102.700,00	**0,00%**
INGRESOS DE CAPITAL			**54.744.847,12**	**-14.235.281,14**	**40.509.565,98**	**15.906.577,66**	**39,27%**
28	001	Transferencias o Donaciones de Capital e Inversión	54.744.847,12	-14.415.295,65	40.329.551,47	15.620.528,26	**38,73%**
28	002	Transferencias o Donaciones de Capital e Inversión	-	180.014,51	180.014,51	286.049,40	**0,00%**
INGRESOS DE FINANCIAMIENTO			**37.902.451,04**	**17.186.827,63**	**55.089.278,67**	**37.937.898,18**	**68,87%**
37	001	Saldos Disponibles	26.507.290,95	6.951.098,45	33.458.389,40	33.458.389,40	**100,00%**
37	002	Saldos Disponibles	-	3.313.446,87	3.313.446,87	3.313.446,87	**100,00%**
38	998	Cuentas Pendientes por Cobrar	11.395.160,09	6.922.282,31	18.317.442,40	1.166.061,91	**6,37%**
TOTAL GASTOS			**99.857.428,17**	**-**	**99.857.428,17**	**43.388.571,90**	**43,45%**
GASTOS CORRIENTES			**4.088.089,29**	**690.862,00**	**4.778.951,29**	**3.114.904,72**	**65,18%**
51	002	Egresos en Personal	2.318.048,64	0,00	2.318.048,64	2.016.580,20	**86,99%**
53	001	Bienes y Servicios de Consumo	1.201,00	3.818,88	5.019,88	3.818,88	**76,08%**
53	002	Bienes y Servicios de Consumo	1.517.221,09	314.384,41	1.831.605,50	521.725,81	**28,48%**
57	001	Otros Egresos Corrientes	13.620,00	-2.439,75	11.180,25	-	**0,00%**
57	002	Otros Egresos Corrientes	68.149,48	377.714,77	445.864,25	428.800,82	**96,17%**
58	002	Transferencias o Donaciones Corrientes	169.849,08	-2.616,31	167.232,77	143.979,01	**86,09%**
GASTOS PRODUCCIÓN			**88.730.911,73**	**3.664.381,64**	**92.395.293,37**	**40.189.425,53**	**43,50%**
63	001	Bienes y Servicios para la Producción	71.952.306,90	-3.099.847,24	68.852.459,66	27.416.071,82	**39,82%**
63	002	Bienes y Servicios para la Producción	810.804,26	-166.061,29	644.742,97	97.966,07	**15,19%**
63	998	Bienes y Servicios para la Producción	11.395.160,09	6.922.282,31	18.317.442,40	12.569.694,54	**68,62%**
67	001	Otros Egresos de Producción	4.537.225,15	1.988,83	4.539.213,98	75.511,94	**1,66%**
67	002	Otros Egresos de Producción	35.415,33	6.019,03	41.434,36	30.181,16	**72,84%**
GASTOS DE CAPITAL			**426.634,60**	**-67.016,87**	**359.617,73**	**2.040,92**	**0,57%**
84	001	Bienes de Larga Duración (Propiedad Planta y Equipo)	3.500,00	540,92	4.040,92	2.040,92	**50,51%**
84	002	Bienes de Larga Duración (Propiedad Planta y Equipo)	423.134,60	-67.557,79	355.576,81	-	**0,00%**
APLICACIÓN DEL FINANCIAMIENTO			**6.611.792,55**	**-4.288.226,77**	**2.323.565,78**	**82.200,73**	**3,54%**
97	001	Pasivo Circulante	6.276.764,51	-4.368.331,07	1.908.433,44	2.096,43	**0,11%**
97	002	Pasivo Circulante	-	80.032,06	80.032,06	80.032,06	**100,00%**
98	001	Obligaciones por Ventas Anticipadas	335.028,04	72,24	335.100,28	72,24	**0,02%**

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera
Elaboración: Dirección Financiera - Gestión Presupuesto

Tabla 7. Ingresos Devengados en USD

Código	Nombre	Valor	Fuente	Concepto
110401	Al Valor Agregado Débitos del periodo	260.314,88	Autogestión	Recuperación de IVA
170502	Utilidades en Ventas de Bienes Inmuebles	38.924,61	Autogestión	Comercialización de lotes de terreno y Viviendas
190101	Ejecución de Garantías	102.700,00	Autogestión	Ingreso por Ejecución de Póliza de Fiel Cumplimiento
280111	De Convenios Legalmente Suscritos	15.620.528,26	Recursos Fiscales	Ingresos por Nuevos Convenios
280111	De Convenios Legalmente Suscritos	286.049,40	Autogestión	Ingresos por Nuevos Convenios (Gasto Corriente)
370101	De Fondos del Presupuesto General del Estado	33.458.389,40	Recursos Fiscales	Fondos del Presupuesto General del Estado SALDO EN BANCOS
370101	De Fondos del Presupuesto General del Estado	3.313.446,87	Autogestión	Fondos del Presupuesto General del Estado SALDO EN BANCOS
380108	DeanticiposporDevengardeEjerciciosAnteriores desdeGobiernosAutónomosDescentralizadosy EmpresasPúblicasConstrucciónde Obras	1.166.061,91	Anticipo años anteriores	Anticipos por Devengar de Ejercicios Anteriores de Gobiernos Autónomos Descentralizados y Empresas Públicas Construcción de Obras

Código	Nombre	Valor	Fuente	Concepto
Total		54.246.415,33		

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera.
Elaboración: Dirección Financiera - Gestión Presupuesto

Como se puede evidenciar en las tablas anteriores, los ingresos devengados por USD 54.246.415,33 representan una ejecución del 54,32% del presupuesto codificado, y corresponden a ingresos corrientes, de capital y de financiamiento, así como a la utilización de saldos de caja y anticipos de ejercicios anteriores, incluyendo recursos asociados a convenios suscritos en períodos previos que continúan en ejecución durante el ejercicio 2025.

Dentro de este contexto, es importante precisar que los ingresos de autogestión asociados a la Gerencia de Alianzas y Negocios (GAN), registrados principalmente en la cuenta 170502 – Utilidades en Ventas de Bienes Inmuebles, ascienden a USD 38.924,61, los cuales corresponden exclusivamente a la utilidad generada en la comercialización de lotes y viviendas, y no al valor total de facturación. En este sentido, dichos ingresos representan únicamente el margen o beneficio económico efectivo de las operaciones comerciales, en concordancia con la política institucional.

Por otra parte, los ingresos de capital provenientes de convenios legalmente suscritos, registrados en la cuenta 280111, ascienden a un total de USD 15.906.577,66 (USD 15.620.528,26 de recursos fiscales y USD 286.049,40 de autogestión), los cuales corresponden tanto a nuevos convenios como a la ejecución de saldos provenientes de convenios de años anteriores, destinados a la ejecución de obras, estudios y convenios de interés social.

Cabe señalar que estos recursos, si bien se registran presupuestariamente como ingresos, no constituyen ingresos operacionales, sino que corresponden a transferencias condicionadas, las cuales se encuentran comprometidas y se ejecutan progresivamente en el gasto conforme al avance físico y financiero de las intervenciones. Estos valores mantienen consistencia con lo registrado en el Estado de Resultados como “Transferencias recibidas desde el Gobierno Central”, evidenciando la articulación entre la ejecución presupuestaria y el registro financiero.

TIPO	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO PLANIFICADO	PRESUPUESTO EJECUTADO
META	2018 VIVIENDAS	3.104.202,32	35.441,77
META	CONVENIO MIDUVI 1A (2019)	3.675.239,76	394.894,48
META	CONVENIO MIDUVI CHILLANES	1.265.956,00	-
META	CONVENIO MIDUVI ZONA INTANGIBLE	72,24	72,24
META	CONVENIO PETROAMAZONAS DIKAPARE	43.988,27	7.860,68
META	CONVENIO MIDUVI NUEVO CEIBOS	188.683,14	-
META	CONVENIO MIDUVI BEJUCO	335.561,45	-
META	CONVENIO MIDUVI 1A (2020)	1.695.168,60	234.918,51
META	CONVENIO MIDUVI CDB	2.331.005,12	14.884,50
META	4334 VIVIENDAS	3.195.044,71	340.930,87
META	CONVENIO MIDUVI CDB 2	4.278.389,53	1.398.204,55
META	CONVENIO MIDUVI PILE	6.734,97	-
META	APOYO TÉCNICO Y ADMINISTRACIÓN DE CONTRATOS DE LA GESTIÓN DE LA GERENCIA TÉCNICA DE PROYECTOS	6.443,47	1.053,75
META	GESTIÓN DE TRANSPORTE	112.281,57	73.590,28
META	MANEJO Y CONTROL DE BIENES E INVENTARIOS	22.936,46	12.098,48
META	CONVENIO MIDUVI CHUNCHI	218.400,00	163.280,94
META	VIVIENDA EN LAS EMERGENCIAS SUSCITADAS A NIVEL NACIONAL A TRAVÉS DE INCENTIVOS PARA REPARACIÓN DE VIVIENDAS RECUPERABLES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	3.509.211,57	346.872,65
META	CONVENIO MIDUVI 1A BID (2022) NUEVO PLAN DE VIVIENDA MACRO	10.981.537,87	4.614.518,13
META	CONVENIO MIDUVI 1B 2021	16.473.483,55	12.670.001,66
META	CONVENIO PUCAYACU	400.982,39	-
META	CONVENIO CHONE	990.398,90	-
META	CONVENIO 025-22 (INFANCIA CON FUTURO - KIT DE SANEAMIENTOS)	1.353.846,00	133.051,21
META	CONVENIO MIRA	1.231.290,69	1.119.008,72
META	PASAJE	29.536,08	-
META	GUABO	1.068.261,38	972.230,43
META	ALAUSÍ	1.556.697,63	1.343.059,26
META	CONVENIO MIDUVI 1B 2023	7.039.550,54	2.564.300,80
META	REGULARIZACIÓN DE CONVENIOS	1.867.507,54	-
META	CONVENIO 1A AFD 2024	18.050.401,90	14.087.315,19
META	CONVENIO GUAYAQUIL DE MIS AMORES OBRAS DE SANEAMIENTO	2.636.702,91	946.937,21
META	CONVENIO ECHEANDIA	1.492.769,43	10.376,00

META	CONVENIO PIÑAS	2.939.969,03	612.369,12
META	CONVENIO MANTA 013-2025	1.520.878,28	-
META	CONVENIO CELICA 012-2025	1.560.149,89	-
META	CONVENIO PORTOVIEJO 011-2025	1.582.448,45	-
META	CONVENIO ABU DABI 032-2025	696.647,50	-
ÁREA	NÓMINA	15.725,20	14.637,12
ÁREA	CONTABILIDAD	418.236,09	398.263,26
ÁREA	TESORERÍA	173.881,77	144.242,31
ÁREA	PATROCINIO	5.500,00	919,90
ÁREA	DIFUSIÓN INTERNA Y EXTERNA	17.500,00	-
ÁREA	GESTIÓN DE ALIANZAS ESTRATÉGICAS	341.563,67	205.183,46
ÁREA	SERVICIOS ESPECIALIZADOS	84.140,97	2.282,19
ÁREA	LEVANTAMIENTO DE NECESIDADES - ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	17.630,00	-
ÁREA	COMERCIALIZACIÓN DE LOTES INDIVIDUALES, UNIDADES DE VIVIENDA Y OTROS	436.348,59	81.611,49
ÁREA	SOPORTE	9.222,40	-
ÁREA	INFRAESTRUCTURA	399.749,89	161.079,53
ÁREA	GESTIÓN DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN	1.070,00	45,00
ÁREA	MANEJO DE ARCHIVO INSTITUCIONAL	19.357,06	2.042,14
ÁREA	GESTIÓN ADMINISTRATIVA JURÍDICA	1.036,40	403,09
ÁREA	GESTIÓN TÉCNICA DE TALENTO HUMANO	5.933,00	5.096,49
ÁREA	SERVICIOS INSTITUCIONALES	444.421,99	273.661,21
ÁREA	SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL	3.732,00	1.833,28

4.2. EJECUCIÓN DE GASTOS

Tabla 8. Gastos Devengados en USD

Código	Nombre	Valor	Gestión por unidades
51	Egresos en Personal	2.152,72	CGAF
51	Egresos en Personal	2.014.427,48	GTP
53	Bienes y Servicios de Consumo	342.182,07	CGAF
53	Bienes y Servicios de Consumo	403,09	CGJ
53	Bienes y Servicios de Consumo	161.124,53	CGPyGE
53	Bienes y Servicios de Consumo	19.492,32	GTP
53	Bienes y Servicios de Consumo	300,54	GAN
53	Bienes y Servicios de Consumo	2.042,14	UA
57	Otros Egresos Corrientes	427.875,02	CGAF
57	Otros Egresos Corrientes	919,90	CGJ
57	Otros Egresos Corrientes	5,90	GAN
58	Transferencias o Donaciones Corrientes	143.979,01	CGAF
63	Bienes y Servicios Para la Producción	39.899.982,26	GTP
63	Bienes y Servicios Para la Producción	183.750,17	GAN
67	Otros Egresos de Producción	73.523,11	CGJ
67	Otros Egresos de Producción	1.988,83	GTP
67	Otros Egresos de Producción	30.181,16	GAN
84	Bienes de Larga Duración	2.040,92	CGAF
97	Pasivo Circulante	5.192,69	CGAF
97	Pasivo Circulante	2.096,43	GTP
97	Pasivo Circulante	74.839,37	GAN
98	Pasivo Circulante	72,24	GTP
Total		**43.388.571,90**	

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera. VDUEP
Elaboración: Dirección Financiera - Gestión Presupuesto

Los gastos devengados por el valor de 43.388.571,90 USD, representan una ejecución del 43.45%; estos recursos devengados corresponden a la ejecución de gastos corrientes por gastos en personal, bienes y servicios de consumo, así como los gastos de producción que incluye a más de las inversiones, al personal agregador de valor y costos con cargo a los convenios suscritos para la generación de vivienda a nivel nacional por la construcción directamente atribuibles (obra, administración, fiscalización, apoyo técnico, legales).

4.3. GESTIÓN ADMINISTRATIVA

La Dirección Administrativa tiene como misión: "*Administrar eficaz y eficientemente los recursos humanos, materiales, logísticos, bienes y servicios institucionales demandados para la gestión de la entidad, de conformidad con la normativa vigente".*

Esta Dirección cuenta con las siguientes gestiones:

- Gestión de Talento Humano
- Gestión de Transportes
- Gestión de Bienes e Inventarios

- Gestión de Compras Públicas
- Gestión de Servicios Institucionales

4.3.1. PRINCIPALES INDICADORES DE LA GESTIÓN INTERNA DE TALENTO HUMANO

El comportamiento de los indicadores de la gestión Interna de Talento Humano durante el año 2025 refleja una gestión operativa estable con variaciones estratégicas en la estructura de costos y composición de la plantilla básica de personal.

1. Gestión de Masa Salarial y Eficiencia de Costos

Promedio Mensual: La inversión promedio en masa salarial se situó en $156.541,70.

Tendencia de Optimización: Se observa una reducción progresiva hacia el cierre del año. Mientras que el primer trimestre mantuvo un promedio cercano a los $163.000, los meses de septiembre y octubre registraron los valores más bajos ($146.791,08 y $136.215,12 respectivamente), sugiriendo una optimización del gasto en personal en el último cuatrimestre.

2. Estabilidad y Rotación de Personal

Índice de Rotación: El promedio anual de rotación es de 1,58%, lo cual se considera un indicador saludable que garantiza la continuidad de los procesos institucionales.

Picos de Movilidad: El mes de octubre presentó el índice de rotación más alto con un 3,37%, efecto que se origina por el cambio de administración y coincidiendo con el punto de menor gasto en masa salarial.

3. Composición Estructural de la Plantilla

Equilibrio Operativo: La distribución entre el personal de procesos "Gobernantes y Agregadores de Valor" frente al personal de "Apoyo y Asesoría" se mantuvo equilibrada durante el año, con un promedio de 50,74% y 49,26% respectivamente.

Capacidad Operativa: La institución mantuvo un promedio de 41,83 colaboradores activos mensualmente, cerrando diciembre con su punto máximo de 44 personas.

4. Cumplimiento de Inclusión Laboral

Porcentaje de Discapacidad: Se evidencia un cumplimiento sostenido y progresivo de la cuota de inclusión. El año inició con un 12,50% y se incrementó a partir de agosto al 13,33%, superando ampliamente los mínimos legales establecidos y promediando un 12,85% anual.

Conclusión Técnica

La gestión de Talento Humano muestra una tendencia hacia la eficiencia presupuestaria sin comprometer la capacidad operativa. La baja rotación y el alto índice de inclusión laboral posicionan a la institución como un entorno laboral estable y socialmente responsable.

Tabla 9. Gestión de Masa Salarial y Eficiencia de Costos

PERÍODO	% de DISCAPACIDAD	MASA SALARIAL	% PERSONAL EN GOBERNANTE Y AGREGADORES DE VALOR	NUM PERSONAL EN GOBERNANTE Y AGREGADORES DE VALOR	% PERSONAL EN ASESORÍA Y APOYO	NUM PERSONAL ASESORÍA Y APOYO	ÍNDICE DE ROTACIÓN
ENERO	12,50%	$166.858,74	51%	44	49%	43	1,45
FEBRERO	12,50%	$164.122,61	50%	43	50%	43	1,30
MARZO	12,50%	$159.581,48	52%	43	48%	40	1,18
ABRIL	12,50%	$162.595,05	52%	44	48%	41	1,79
MAYO	12,50%	$158.238,80	50%	40	50%	40	0,45
JUNIO	12,50%	$161.559,72	52%	42	48%	39	0,62
JULIO	12,50%	$161.331,04	51%	42	49%	40	0,92
AGOSTO	13,33%	$161.239,56	50%	41	50%	41	1,07
SEPTIEMBRE	13,33%	$146.791,08	51%	41	49%	39	2,31
OCTUBRE	13,33%	$136.215,12	48%	37	52%	40	3,37
NOVIEMBRE	13,33%	$142.585,56	51%	41	49%	40	2,87
DICIEMBRE	13,33%	$157.381,63	52%	44	48%	41	1,66
PROMEDIO	12,85%	$156.541,70	50,74%	41,83	49,26%	40,58	1,58

Fuente: Coordinación General Administrativa Financiera.

5. CONTRATACIÓN PÚBLICA

TIPO DE CONTRATACIÓN (CATÁLOGO ELECTRÓNICO, COTIZACIÓN, ÍNFIMA CUANTÍA, MENOR CUANTÍA B Y S, PUBLICACIÓN, RÉGIMEN ESPECIAL (Todos los procesos), SUBASTA INVERSA ELECTRÓNICA)	ESTADO ACTUAL			
	Número Total Adjudicados	Valor Total Adjudicados	Número Total Finalizados	Valor Total Finalizados
ÍNFIMA CUANTÍA	35	169.509,25	35	68.258,40
CATALOGO ELECTRONICO	6	1.644,24	6	6.037,79
CONSULTORIA - CONTRATACIÓN DIRECTA	6		6	295.930,00
LICITACIÓN DE SEGUROS	1		1	29.662,45
MENOR CUANTIA OBRA	1		1	151.636,36
REGIMEN ESPECIAL -CONTRATOS ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS O SUS SUBSIDIARIAS	1		1	178.717,38
REGIMEN ESPECIAL - GIRO ESPECÍFICO DE NEGOCIO	47		47	37.634.943,32

6. DIFUSIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA GESTIÓN INSTITUCIONAL

N/A

7. ENAJENACIÓN, DONACIONES Y EXPROPIACIONES DE BIENES

TIPO	BIEN	VALOR TOTAL
DONACIONES REALIZADAS	298	$ 1.845.800,83

8. INCORPORACIÓN DE RECOMENDACIONES Y DICTÁMENES POR PARTE DE LAS ENTIDADES DE LA FUNCIÓN DE TRANSPARENCIA Y CONTROL SOCIAL Y LA PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO

Tabla 10. Recomendaciones de contraloría

ENTIDAD QUE RECOMIENDA	NO. DE INFORME DE LA ENTIDAD QUE RECOMIENDA	NO. DE INFORME DE CUMPLIMIENTO	% DE CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACION ES	OBSERVACIONES
CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO.	DNA2-0022-2025	VDUEP-GG-2025-0329-E	1%	N/A
	DNA2-0062-2025	VDUEP-GG-2025-0543-E		

8.1. Cumplimiento de recomendaciones de Contraloría General del Estado

Durante el año 2025, la CGPYGE consolidó el seguimiento institucional a las recomendaciones de la Contraloría General del Estado mediante la emisión de informes trimestrales, la aplicación del instructivo técnico y el acompañamiento metodológico a las unidades responsables.

Se fortaleció el control institucional a través de la designación y ratificación de delegados, la definición de responsables por recomendación y la exigencia de evidencias verificables para su cumplimiento. Asimismo, se ejecutaron acciones de coordinación interinstitucional y socialización de lineamientos, asegurando la trazabilidad y registro adecuado de los avances.

En resultado, se estableció un esquema institucional estructurado de seguimiento, orientado al cumplimiento oportuno de recomendaciones, la transparencia y la rendición de cuentas ante el Directorio.

Tabla 11 Exámenes especiales Contraloría General del Estado2025

Nro.	NRO. DE INFORME	FECHA DE APROBACIÓN	TOTAL, RECOMENDACIONES	ESTADO RECOMENDACIÓN	
				EN PROCESO	ENTREGADA A CGE (*)
6	DNA2-0022-2025	13/05/2025	15	15	-
7	DNA2-0062-2025	25/09/2025	9	9	-
TOTAL			**124**	**24**	**100**

(*) Hasta la emisión del presente informe no se ha recibido un pronunciamiento oficial mediante exámenes especiales de seguimiento por parte de la CGE que determine de cumplimiento de las recomendaciones.

9. LOGROS DE LA EMPRESA PUBLICA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP 2024

Los objetivos estratégicos de la EP están diseñados para cumplir la misión de construcción de vivienda social (apoyo a la gestión del Gobierno), y de generar ingresos propios para ser una empresa sostenible económicamente. Como objetivos que generaron resultados tenemos los siguientes:

9.1.1. Objetivo estratégico 1, Incrementar la sostenibilidad financiera de la empresa.

En el marco de la implementación del programa "Creamos Vivienda", impulsado originalmente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), actualmente Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), se establecieron lineamientos financieros para la ejecución de proyectos habitacionales a través de convenios interinstitucionales. Estos instrumentos definieron, entre otros aspectos, los porcentajes destinados a cubrir las actividades de administración, fiscalización y apoyo operativo necesarias para la ejecución de los proyectos.

9.1.2. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIOS 1: Línea de Inversión social: Construcción y reconstrucción de Viviendas 100% subvencionadas

En el Plan Estratégico Empresarial 2024-2025, se establece una meta del 8.5% para el margen operacional y se señala: "el margen de operación (MO) mínimo que la VDUEP prevé y comprendería en el 1,00% Administración de Contratos, 4,00% Fiscalización y Gastos operativos/administrativos 3,50%." Estos valores se enmarcan de los convenios de construcción de viviendas del Programa "Creamos Vivienda" del anterior Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, cuyas competencias fueron asumidas por el actual Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

No obstante, mediante el Memorando Nro. MIDUVI-PECV-2025-0189-M del 4 de marzo de 2025, la Gerencia del Proyecto 'Creamos Vivienda' recomendó que el porcentaje de gastos operacionales sea el 1.5%, disposición que fue autorizada por la máxima autoridad de la entidad. En consecuencia, el margen operacional reportado como resultado corresponde al 1.5%, calculado sobre el monto de los convenios.

Tabla 12. Resultados obtenidos por objetivos estratégicos

Objetivos estratégicos	Estrategias	Indicador	Fórmula Indicador	Línea base año 2024	Meta 2024-2025	Meta año 2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		ACUMULADO AL IV TRIMESTRE	
							Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado
1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la Empresa	1.1. Rentabilizar los convenios con las entidades	Margen Operacional (MO)	% de marguen operativo		8,5 %	8,5 %	8,5 %	1,5%	8,5 %	1,5%	8,5 %	1,5%	8,5 %	1,5%	8,5 %	1,5%

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos

9.1.3. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIO 2: Comprende la promoción, comercialización de viviendas de interés social y público, comercialización de lotes, recuperación de valores de inversión de la empresa, y desarrollo de planes, programas y proyectos urbanísticos integrales de vivienda y de mejora del hábitat a nivel nacional a través de modelos asociativos y de negocio de acuerdo con los instructivos y reglamentos aprobados.

Es decir, esta línea de negocios involucra actividades de autogestión de la empresa pública para obtener beneficios sociales y económicos. La autogestión permite generar ingresos propios para reinvertir y para el funcionamiento de la empresa.

Se presentan a continuación los resultados de las Líneas de Negocios 2 conforme al Plan Estratégico Empresarial 2024-2025:

Tabla 13. Resultados de Objetivo estratégico 1

Objetivos estratégicos	Líneas de Negocio	Estrategias	Indicador	Fórmula Indicador	Línea base año 2023	Meta 2024-2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		ACUMULADO	
							Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta 2025	Resultado
1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la Empresa	2	1.2. Incrementar las ventas de los bienes de la empresa	Venta de bienes	Sumatoria de ingreso por bienes inmuebles comercializados	631.904,11	8.532.317,95	0	25.255,00	109.194,77	90.959,00	276.634,63	89.142,00	778.851,45	71.367,00	1.164.680,85	276.723,00

Fuente: Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP / GAN

Dentro de las actividades de la Gerencia de Alianzas y Negocios se han obtenido los siguientes resultados:

Tabla 14. Venta de bienes

Proyecto	Trimestre	Ingresos (USD)	Unidades	Observaciones
Lirios de Carcelén	I Trimestre	25.255	2 lotes	—
	II Trimestre	90.959	7 lotes	—
	III Trimestre	70.419	6 lotes	Abono adicional USD 5.015 (lote 11 Sr. López) no registrado contablemente
	IV Trimestre	52.644	1 lote	—
Total, Lirios de Carcelén	—	**239.277**	**16 lotes**	16 escrituras suscritas en 2025
Reasentamiento La Paz II Etapa	III Trimestre	17.223	1 casa	
	III Trimestre	1.000	2 reservas	Reserva adicional USD 1.000 (2 casas) no registrada
	III Trimestre	500	1 reserva	No registrado contablemente
Total, Reasentamiento La Paz II	IV Trimestre	**18.723**	**1 vivienda**	1 escritura suscrita en 2025
Primavera de Petrillo	—	—	—	72 reservas pendientes desde 2018
Total		276.723		

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Los ingresos reportados sobre bienes inmuebles comercializados son el ingreso bruto transferidos por la venta de lotes y viviendas.

En esta línea de negocios se identifican los siguientes productos:

- **Producto 1.- Comercialización de viviendas de interés social y público.** Corresponden a viviendas de interés social propiedad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP que se encarga de realizar su mantenimiento y adecuación, al igual que, ejecutar todos los procesos de legalización ante las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados pertinentes.

De las 70 unidades habitacionales que conforman el proyecto, 3 viviendas fueron adjudicadas por ex MIDUVI y 30 han sido comercializadas por la Empresa Pública, quedando actualmente 36 viviendas disponibles para la venta.

Tabla 15. Estado de viviendas comercializadas

Comercializados años anteriores:	27
Transferidas por exMIDUVI a damnificados	3
En proceso de pago (BIESS crédito) E04 E 05:	2
Pago de contado F02 (se iniciará con el proceso de transferencia de dominio)	1
Vivienda entregada octubre 2025 E07:	1
TOTAL, VIVIENDAS COMERCIALIZADAS Y TRANSFERIDAS POR MIDUVI	**34**
Disponibles para la venta:	36
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	**70**

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

- **Producto 2.- Comercialización de lotes de terreno.** La empresa pública cuenta con terrenos en diversas localidades del Ecuador que han sido habitados de manera irregular. En este sentido, con el objetivo de regularizarlos se promueve su legalización mediante su compra para el pago se definen formas acordes a las condiciones socioeconómicas del sector en intervención. Los predios

Tabla 16. Estado de viviendas comercializadas

Asentamiento	Provincia	Ciudad	Número de lotes disponibles	Precio venta 2021
Lirios de Carcelén	Pichincha	Quito	155	USD 2.914.544

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Lirios de Carcelén"

El total de lotes desde el año 2023 conforman el AHHYC Lirios de Carcelén es de 229, de estos, 73 se han comercializado y cuentan con título de propiedad, y 1 lote está en proceso de pago. Es así como, 155 lotes se encuentran disponibles para la regularización a través de su venta a un precio promedio de USD 15.000,00.

Durante el 2025 se dio continuidad a los trámites de transferencia de dominio de los lotes que se sumaron a la regularización como resultado de la segunda convocatoria realizada en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Lirios de Carcelén"- (AHHYC), el cual inicio en el año 2023. Al cierre del año 2025, se totalizaron 16 escrituras entregadas a los nuevos propietarios, así como solicitud a la CGAF del registro contable de los mismos.

- **Producto 3.- Recuperación de inversión, rendimiento de inversiones de alianzas estratégicas, modelos asociativos y modelos de negocios**. En este producto la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP aporta con el predio para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Se recuperó inversión por un monto de USD 102.700 en virtud de la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento del contrato con el aliado estratégico Datamont debido a incumplimiento contractual.

Además, se receptó ingresos por un monto de USD140.000 por concepto de cesión de derechos fiduciarios del aliado estratégico Tamarcons.

Actividades destacadas
Mediante Resolución Nro. VDUEP-003-2025 de 14 de marzo de 2025, el Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP resuelve expedir y aprobar el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP.

9.1.4. RESULTADOS - LÍNEA DE NEGOCIOS 3:

Está orientada a generar ingresos a través de la participación de la empresa en la ejecución de proyectos de equipamiento urbano por medio de la ejecución de convenios o como "socios implementadores" de proyectos o programas de desarrollo complementario a la vivienda (espacio público, agua y saneamiento, servicios públicos, etc.) en conjunto con otras carteras de Estado, Gobiernos Autónomos Descentralizados y sus empresas públicas, y organizaciones nacionales o internacionales de cooperación, y prestación de servicios especializados de diseño, estudios, construcción y fiscalización. En este sentido, el supuesto para impulsar esta línea es estructurar propuestas de valor que se ajusten a la necesidad técnica y económica de cada programa o proyecto, incluyendo un "rubro de gestión y planificación" y una "unidad ejecutora temporal" para el desarrollo del programa; garantizando así la eficiencia en la prestación de los servicios sin dejar de cubrir aquellos costos inherentes a la gestión de la empresa, así como los costos del personal asociado. El bajo costo de operación y el aprovechamiento de las economías de escala permitirán generar mayores ingresos a la empresa.

Tabla 17. Resultados por OE y Línea de negocios

Objetivos estratégicos	Líneas de Negocio	Estrategias	Indicador	Fórmula Indicador	Meta 2024-2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		ACUMULADO	
						Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta 2025	Resultado
1. Incrementar la sostenibilidad financiera de la Empresa	3	1.3. Incrementar los servicios especializados	Ingresos operaciones por servicios especializados	Sumatoria del monto de contratos o convenios de prestación de servicios especializados	200.000,00	0	0	0	0	100.000,00	0	100.000,00	0	200.000,00	0
		1.4 Incrementar servicios de equipamiento urbano	Ingresos por rubro de gestión y planificación equipamiento urbano	Sumatoria de ingresos por concepto de rubro de gestión y planificación en equipamiento urbano complementario	331.836,50	0	0	0	0	0	0	331.836,50	5.638.691,00	331.836,50	5.638.691,00

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Producto 1.- Gestión integral de proyectos de equipamiento urbano y social: Servicio orientado a la planificación, administración y ejecución de proyectos de desarrollo urbano integral y mejora del hábitat, mediante convenios interinstitucionales y esquemas de socio implementador. Incluye la estructuración de propuestas técnicas, gestión contractual y coordinación interinstitucional, permitiendo a la EP actuar como operador integral del proyecto.

Este producto permitirá a la VDUEP generar ingresos mediante la implementación de proyectos de edificación, rehabilitación, ampliación y mejora de vivienda y su entorno, incluyendo espacios públicos, servicios hidrosanitarios, áreas verdes y equipamientos turísticos, hospitalarios, educativos y

comunitarios, en el marco de la garantía del derecho a un hábitat seguro e inclusivo. Los ingresos se obtendrán a través de un **fee de implementación**, correspondiente a un porcentaje por la administración del proyecto, que cubrirá la gestión del programa, la implementación de unidades ejecutoras, fiscalización, gastos legales y administrativos, así como una utilidad estimada que podrá reinvertirse en el portafolio y plan de inversiones de la empresa.

Adicionalmente, este producto permitirá articular alianzas con promotores privados, entidades públicas, Gobiernos Autónomos Descentralizados y organismos internacionales para estructurar vehículos de administración de fondos, como fideicomisos, trust o joint ventures, que canalicen financiamiento hacia proyectos de infraestructura social bajo esquemas asociativos y en coordinación con el ente rector de las finanzas públicas. En este contexto, la Gerencia de Alianzas y Negocios de la VDUEP ha iniciado acercamientos con varios GAD para identificar predios potenciales y desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios que amplíen el portafolio institucional a nivel nacional.

Durante el año 2025, la Dirección de Inversión y Negocios (DIN) ejecutó una serie de acciones orientadas a identificar, estructurar y articular proyectos de infraestructura social y urbana, en coordinación con diferentes niveles de gobierno, organismos multilaterales y entidades públicas. Para ello, se encuentra constantemente analizando el mercado y en búsqueda de nuevas oportunidades de negocios por lo que se ha tenido los siguientes acercamientos:

Tabla 18. Acciones realizadas

Trimestre	Enfoque de gestión	Principales acciones	Potenciales resultados
I Trimestre	Identificación de oportunidades y acercamientos institucionales	Mapeo de 23 proyectos en 17 GAD; reuniones con Montehogar EP, CAF, Embajada de Canadá, Ministerio del Interior, PNUD y Ayuda en Acción	Se abrió una cartera de oportunidades de cooperación y financiamiento por aproximadamente **USD 166 millones**
II Trimestre	Estructuración de alianzas y proyectos	Avances con Pelileo (Parque La Moya), Montehogar EP, La Betania, FOGAPRYD, BID Invest, PNUD, Ministerio de Educación, SENESCYT y BIESS	Se consolidaron iniciativas en infraestructura urbana, educativa, ambiental y tecnológica
III Trimestre	Consolidación operativa y financiera de la Línea de Negocio 3	Seguimiento a La Betania, articulación con BIESS y operativización del convenio con UPSDT	Se dejó preparada la base jurídica, técnica y financiera para nuevos convenios y ejecución por fases

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Tabla 19. Resultados obtenidos

IV Trimestre	Formalización y ejecución de alianzas estratégicas	Suscripción del convenio marco y convenio específico con UPSDT; recepción de transferencia de recursos	Se concretó una operación estratégica por **USD 5.638.691,00** para la primera fase del campus universitario

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Su principal logro fue la consolidación de la Línea de Negocio 3 y la formalización del convenio con la Universidad Pública de Santo Domingo de los Tsáchilas, de acuerdo con el siguiente antecedente:

- Con fecha 03 de diciembre de 2025, se suscribió el Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional y Transferencia de Recursos entre la Universidad Pública de Santo Domingo de los Tsáchilas y la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, cuyo objeto es coordinar la ejecución de acciones conjuntas entre “LAS PARTES” para la construcción de la primera fase de la infraestructura física de la Universidad Pública de Santo Domingo de los Tsáchilas (UPSDT).

- Posteriormente, mediante Memorando Nro. VDUEP-CGAF-2025-2156-M de 09 de diciembre de 2025, la Mgs. Evelyn Gabriela Rea Yánez, en su calidad de Coordinadora General Administrativa Financiera, informó la efectivización de recursos derivados del Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional entre la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP y la Universidad Pública de Santo Domingo de los Tsáchilas, por un monto de USD 5.638.691,00 (cinco millones seiscientos treinta y ocho mil seiscientos noventa y un dólares de los Estados Unidos de América con 00/100).

Producto 2.- Servicios técnicos especializados para proyectos urbanos: Prestación de servicios de estudios, diseños, presupuestos y fiscalización para proyectos de infraestructura urbana, equipamientos

públicos y sociales, dirigidos principalmente a GAD y entidades públicas que no cuentan con capacidad técnica suficiente. Los servicios que incluyen este producto son los siguientes:

- Desarrollo de planes masa
- Estudios urbano-arquitectónicos
- Estudios estructurales
- Estudios hidrosanitarios
- Estudios de ingenierías eléctricas
- Estudios de ingenierías de costos

Entorno a los servicios especializados no se registraron transferencias; sin embargo, mediante el Contrato Nro. 036-MINEDEC-2025, de fecha 30 de diciembre de 2025, y conforme a la Resolución Nro. VDUEP-008-2025, se suscribió el referido instrumento entre la Gerencia de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Gerente del Proyecto de Construcción del Museo Nacional del Ecuador (MUNA), en su calidad de delegada de la máxima autoridad del Ministerio de Educación, Deporte y Cultura.

9.1.5. Actualización del giro específico de negocio

Mediante el Memorando Nro. VDUEP-GAN-2025-0301-M del 17 de septiembre de 2025, la Gerencia de Alianzas y Negocios y la Gerencia Técnica presentaron informes técnicos para la actualización y ampliación del Giro Específico de Negocios de la VDUEP, con el objetivo de fortalecer la Línea de Negocios 3. En este marco, se solicitó al Gerente General disponer a la Coordinación General Administrativa Financiera continuar con el trámite para la actualización de los códigos del Clasificador Central de Productos (CPC) y coordinar con la Coordinación Jurídica el proceso correspondiente.

Posteriormente, mediante Memorando Nro. VDUEP-CGAF-2025-1689-M, la Coordinación General Administrativa Financiera remitió los códigos CPC a nivel 9 para su gestión ante el SERCOP. Además, el 25 de septiembre de 2025 se realizó una reunión técnica con las áreas competentes para definir los CPC de los IPC que también requieren actualización.

Durante este año, la Gerencia de Alianzas y Negocios, a través de la Dirección de Inversión y Negocios (DIN), ha actualizado las estrategias correspondientes a sus líneas de negocio, incluyendo la Línea 3, enfocada en infraestructura social y equipamiento urbano.

9.1.6. Objetivo estratégico 2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano

En cumplimiento de este objetivo estratégico, enfocado en reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano, la Empresa Pública planificó y ejecutó intervenciones relacionadas con la construcción de soluciones habitacionales.

Cabe indicar que este objetivo estratégico, considerado por administraciones anteriores, resulta inadecuado para la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano EP ya que, según el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029, la 'reducción del déficit habitacional' es una meta bajo la responsabilidad del anterior Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), actual Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT). En este sentido, dicha meta involucra competencias del ente rector.

En la próxima planificación estratégica, el objetivo institucional reflejará de manera precisa el proceso agregador de valor de la empresa relacionado con la entrega de viviendas, en cumplimiento con la Guía Metodológica de Planificación Institucional.

9.1.7. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIOS 1: Línea de Inversión social: Construcción y reconstrucción de Viviendas 100% subvencionadas

Esta línea de negocio se encuentra orientada al cumplimiento del objetivo estratégico OEI 2 “Disminuir el déficit habitacional de vivienda implementado el plan nacional de hábitat y vivienda”; en esta línea, los productos son:

Producto 1.- Construcción de Vivienda 100% subvencionada en terreno de propiedad del beneficiario, este producto incluye también la reparación de viviendas sea para mitigar las afectaciones por desastres naturales o para compensaciones sociales a grupos vulnerables.
Producto 2.- Construcción de Vivienda 100% subvencionada en terreno de propiedad de Estado.
Producto 3. Ampliaciones y remodelaciones de vivienda, corresponde a un incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones.

A continuación, se presenta el detalle de la línea de negocio 1 en su relación con el OE2.:

Tabla 20. Resultados obtenidos por objetivos estratégicos

Objetivos estratégicos	Línea de negocios	Indicador	Fórmula Indicador	Línea base año 2024	Meta 2024-2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		ACUMULADO AL IV TRIMESTRE	
						Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado
2. Reducir el déficit habitacional en el territorio ecuatoriano	1	Número de viviendas nuevas entregadas	Total, de viviendas nuevas entregadas	4687	3837	14	921	1047	307	785	180	696	184	2.542	1.592

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos - GTP

Tabla 21. Resultados obtenidos por Convenios

	GERENCIA TÉCNICA DE PROYECTOS						METAS TRIMESTRALES 2025				METAS Y RESULTADOS 2025			META 2026	PORCENTAJE TOTAL AVANCE DEL CONVENIO
#	Número Convenio	OBJETIVO ESPECIFICO / CONVENIO	TOTAL, VIVIENDAS POR CONVENIO	TOTAL, VIVIENDAS CONSTRUIDAS HASTA 2024	* DIFERENCIA VIVIENDAS POR CONSTRUIR (A+B)	DESESTIMIENTOS	I T	II T	III T	IV T	META ANUAL 2025 (A)	RESULTADO	% EJECUCIÓN 2025	META ANUAL 2026 (B)	
1	PROYECTO 2018 VIVIENDAS (BDE CPT)	PROYECTO PARA LA ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENTRO DE LA MISIÓN CASA PARA TODOS	2018	1882	122	14	0	0	0	42	42	0	0,00%	80	93,26%
2	001	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS DENTRO DEL MARCO DE LA CONTINUIDAD DE LAS INTERVENCIONES DE LA EX EEEP.	4332	4270	62		0	0	0	62	62	0	0,00%	0	98,57%
3	004-19 / 007-19	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS EN TERRENO DE PROPIEDAD EL BENEFICIARIO DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI 1A 2019.	4599	4443	75	81	14	37	0	24	75	37	49,33%	0	97,41%
4	038-20 modificatorio 027-22	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS EN TERRENO DE PROPIEDAD EL BENEFICIARIO DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI 1A 2020.	992	918	40	34	0	0	0	40	40	0	0,00%	0	92,54%
5	007-19	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI 1B 2019. **	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0,00%	0	0,00%
6	O-03038-PAM-EP-2018**	"CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS PETROAMAZONAS EP; MIDUVI; Y, LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP".	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	100,00%
7	045-20 modificatorio 004-22	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS DENTRO DEL MARCO DE LA CONTINUIDAD DE LAS INTERVENCIONES DE LA EX EEEP FINANCIADAS POR EL CDB 1.	3940	3820		120	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	96,95%
8	044-20 modificatorio 020-22	CONSTRUIR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS DENTRO DEL MARCO DE LA CONTINUIDAD DE LAS INTERVENCIONES DE LA EX EEEP FINANCIADAS POR EL CDB2 *	738	0	738		0	668	0	0	668	668	100,00%	70	90,51%
9	008-18	CONSTRUIR Y REPARAR VIVIENDAS ANTE EL EVENTO TELÚRICO DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018 EN LAS PROVINCIAS DE BOLÍVAR Y CHIMBORAZO, DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI CHILLANES.	362	324	0	38	0	0	0	0	0	0	0,00%	0	89,50%
10	006-22	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI 1A 2022	1819	1394	374	51	0	17	233	175	425	62	14,59%	0	80,04%
11	017-21	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL 100% SUBVENCIONADAS EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO DENTRO DEL MARCO DEL CONVENIO MIDUVI 1B 2021 **	505	0	505		0	14	81	72	167	155	92,81%	338	30,69%
12	002-22	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA LA "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL CANTÓN CHUNCHI, PROVINCIA DE CHIMBORAZO", CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA "CASA PARA TODOS"	9	0	9		0	0	0	9	9	0	0,00%	0	0,00%
13	005-22	IMPLEMENTACIÓN DE A TENCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN LAS EMERGENCIAS SUSCRITAS A NIVEL NACIONAL A TRVES DE INCENTIVOS PARA REPARACIÓN DE VIVIENDAS RECUPERABLES Y CONSTRUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA	401	326	43	32	0	0	0	38	38	0	0,00%	5	81,30%
14	065-22	CONVENIO ESPECIFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL N. 065-22 (PUCAYACU)	15	15	0		0	0	0	0	0	0	0,00%	0	100,00%
15	035-2023	CONVENIO 035-2023 (VIVIENDAS CANTÓN ALAUSI)	57	0	57		0	0	0	0	0	57	100,00%	57	100,00%
16	039-2023	CONVENIO 039-2023 (VIVIENDAS CANTÓN GUABO)	36	0	36		0	0	0	36	36	36	100,00%	0	100,00%

	GERENCIA TÉCNICA DE PROYECTOS						METAS TRIMESTRALES 2025				METAS Y RESULTADOS 2025			META 2026	PORCENTAJE TOTAL AVANCE DEL CONVENIO
#	Número Convenio	OBJETIVO ESPECIFICO / CONVENIO	TOTAL, VIVIENDAS POR CONVENIO	TOTAL, VIVIENDAS CONSTRUIDAS HASTA 2024	* DIFERENCIA VIVIENDAS POR CONSTRUIR (A+B)	DESESTIMIENTOS	I T	II T	III T	IV T	META ANUAL 2025 (A)	RESULTADO	% EJECUCIÓN 2025	META ANUAL 2026 (B)	
17	040-2023	CONVENIO 040-2023 (VIVIENDAS CANTÓN PASAJE EL ORO)	36	0	36		0	0	0	0	0	0	0,00%	36	0,00%
18	045-2023	CONVENIO 045-2023 (VIVIENDAS CANTÓN MIRA)	42	0	42		0	0	0	42	42	0	0,00%	0	0,00%
19	026-2023	CONVENIO CHONE	34	0	34		0	0	0	0	0	0	0,00%	34	0,00%
20	069-2023	CONVENIO 069-23	246	0	246		0	0	0	106	106	0	0,00%	140	0,00%
21	007-2024	CONVENIO 1A-2024-AFD	896	0	896		0	311	471	0	782	577	73,79%	114	64,40%
22	030-2024	CONVENIO 030-2024	50	0	0	50	0	0	0	50	50	0	0,00%	0	0,00%
	Total		**21.150**	**17.415**	**3.315**	**420**	**14**	**1.047**	**785**	**696**	**2.542**	**1.592**	**62,63%**	**874**	**89,87%**

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos – GTP

Nota 1*:*

La meta de viviendas ("DIFERENCIA VIVIENDAS POR CONSTRUIR**") se distribuye entre la meta de las viviendas del año 2025 y 2026 llamada (A+B).*

***Ese convenio se entregó en el año 2024. Estado Finalizado.*

****MIT no dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Convenio; oficialmente no se ha realizado la transferencia de recursos.*

Nota 2: *Para el cumplimiento de las metas 2025, se consideran los lineamientos de MIT respecto al financiamiento por el incremento del SBU, diseños de tipologías, asignación de proyectos y consideraciones respecto a los terrenos.*

Nota 3*: Para el año 2025 se planificó la gestión para 22 convenios.*

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Tabla 22. Obras complementarias de la Línea de Negocios 1

OBJETIVOS		INDICADORES			LÍNEA BASE DESDE 2018 HASTA 2024 ACUMULADA	METAS 2025				METAS PLANIFICADA 2025
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OBJETIVO ESPECIFICO	INDICADOR	FÓRMULA	FRECUENCIA		IT	IIT	IIIT	IVT	ANUAL
Construcción y reconstrucción de Viviendas Creamos Infraestructura 100% subvencionadas.	INFANCIA CON FUTURO (KIT DE SANEAMIENTO) CONVENIO NRO. 025-22	Kit de saneamiento instalado	Número de kits instalados	TRIMESTRAL	0		36			36
	OBRAS COMPLEMENTARIAS GUAYAQUIL DE MIS AMORES (AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO) CONVENIO NRO. 019-24	Obras Complementarias	Obras Complementarias	TRIMESTRAL	0	0	0	0	0	0

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos
Elaboración: Gerencia Técnica de Proyectos

***Nota:** El contrato se tenía previsto suscribirlo en 2025 y entrega en 2026, por tanto, no se plantearon las metas para el año del presente informe.*

Durante 2025, la Dirección de Planificación de Proyectos concentró sus actividades en fiscalizaciones, fase preparatoria de contratación, revisión y actualización técnica de proyectos, seguimiento de convenios, control de portafolio de servicios y gestión administrativa complementaria.

Por su parte, la Dirección de Ejecución y Control ejecutó principalmente la suscripción de contratos de obra, actas de entrega recepción provisional y definitiva, y actas de uso y ocupación, con una programación distribuida a lo largo de todo el año de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 23. Dirección de Planificación de Proyectos – Actividades realizadas en 2025

Componente	Actividades realizadas en 2025
Fiscalización de proyectos	Gestión de fiscalización para los proyectos de Echandía y Piñas; elaboración de solicitudes de certificación presupuestaria y seguimiento a procesos de fiscalización.
Fase preparatoria de contratación	Desarrollo de reuniones técnicas y análisis de información para el proyecto Archidona; revisión de topografía, plataformas, vías y definición de compromisos interinstitucionales.
Revisión y actualización técnica de proyectos VIS	Actualización de planos, revisión por especialidades, elaboración de especificaciones técnicas y análisis de plazos precontractuales para proyectos VIS tipología MIT.
Proyectos específicos en revisión	Gestión técnica de proyectos como MUNA, Universidad Pública de Santo Domingo, TUPE Archidona, TUPE Esmeraldas, TUPE Manta, Casa U, Alausí e Ibarra.
Estudios, presupuestos e ingeniería	Actualización de ingenierías, presupuestos, costos indirectos, APUS, estudios de mercado y cronogramas valorados para varios proyectos.
Predios y regularización	Visitas e informes técnicos para los predios Lirios de Carcelén y Pacarillacta; revisión de condiciones urbanas y documentación técnica.
Convenios y seguimiento de obras	Elaboración de informes de estado de convenios 005-22 y 006-22; seguimiento a proyectos asociados y control de avance contractual.
Control y disposiciones institucionales	Seguimiento a recomendaciones de Contraloría, reformas del PAC 2025 y reporte de ejecución del Plan Operativo Anual de Gastos.
Portafolio de servicios	Coordinación para registro y certificación de proveedores dentro del portal de servicios institucional.
Propiedad horizontal y catastros	Elaboración y revisión de planos, áreas y linderos en Jipijapa, El Pangui y Santa Lucía para procesos vinculados a PH.

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos

Tabla 24. Dirección de Ejecución y Control – Actividades mensuales en 2025

Mes	Actividades realizadas
Enero	Suscripción de contratos de obra para Pallatanga, Palanda-Nangaritza-Zamora y Guabo.
Febrero	Suscripción de contrato de obra en Imbabura; actas de entrega recepción provisional de varios contratos en Esmeraldas, Manabí y Cotopaxi; entrega de acta de uso y ocupación en Guayas.
Marzo	Suscripción de contrato de obra para Santa Ana, Manabí.
Abril	Actas de entrega recepción provisional en Los Ríos, Manabí, El Oro y Zamora; acta definitiva en Bolívar y Chimborazo; actas de uso y ocupación en Morona Santiago, Manabí y Zamora; suscripción de contrato de obra en Alausí.
Mayo	Actas provisionales en Carchi y Morona Santiago; actas definitivas en varios proyectos heredados; suscripción de contratos de obra en Alausí, Los Ríos, Pichincha, Tungurahua y Cañar.
Junio	Acta provisional parcial en Pimampiro; actas definitivas en Santa Elena, Guayas y Pedro Carbo; entrega de actas de uso y ocupación en Guayas y Cañar.
Julio	Actas provisionales en Imbabura y Morona Santiago; actas definitivas en Guayas y La Maná; actas de uso y ocupación en Santa Elena, Guayas, Pedro Carbo y Manabí.
Agosto	Acta provisional en Ibarra; acta definitiva en Orellana.

Septiembre	Acta definitiva de vivienda en Los Ríos; actas definitivas en Esmeraldas y Manabí; actas de uso y ocupación en Cotopaxi, Manabí y Tungurahua.
Octubre	Acta provisional en Napo, Manabí y Cotopaxi; actas definitivas en Manabí, Morona Santiago y Zamora; actas de uso y ocupación en Zamora, Esmeraldas y Manabí.
Noviembre	Actas provisionales en Pallatanga, Guabo y Alausí; acta de uso y ocupación en Morona Santiago.
Diciembre	Actas definitivas en múltiples proyectos de Cañar, El Oro, Loja, Zamora Chinchipe, Azuay, Cotopaxi, Manabí y Cañar; actas de uso y ocupación en Pallatanga y Alausí.

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos

9.1.8. Cierre de contratos vinculados a Convenios en SERCOP

Se gestionó el cierre de 20 contratos en estado finalizado, distribuidos en las provincias de Bolívar, Tungurahua, Cotopaxi, Azuay, Cañar, Napo, Pastaza, Manabí, Santo Domingo de los Tsáchilas, Sucumbíos, Loja, Zamora y Los Ríos. Cada contrato corresponde principalmente a la construcción o fiscalización de viviendas subsidiadas por el Estado y a la ejecución de espacios comunales y áreas verdes en distintos cantones de estas provincias.

9.1.9. NUEVOS CONVENIOS SUSCRITOS DURANTE EL 2025

Se suscribieron 6 convenios durante el año 2025, para una cantidad de 915 viviendas por un monto USD 26.249.918,53.

9.2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA Y DISPOSICIONES

Se presenta las principales acciones realizadas y resultados obtenidos en año 2025, analizado respecto al cumplimiento de convenios de construcción de vivienda del ente rector de Hábitat y Vivienda con la Empresa Pública.

Se ha elaborado un diagnóstico de la situación actual de cada uno de los convenios, identificando el convenio, número de convenio, objetivo del convenio, fuente de financiamiento, estado, fecha de inicio y fecha de fin, así como los avances y desafíos que enfrentan en el marco de la gestión la empresa pública. Adicionalmente, se han incluido observaciones en la que se explica y detalla el estado del cumplimiento de los convenios y proyectos, mismos que se presentan en el anexo.

Es importante precisar que la empresa ejecuta proyectos habitacionales en el marco de convenios suscritos en distintos periodos, los cuales tienen una naturaleza plurianual tanto en su ejecución física como financiera. En este sentido, si bien en las tablas se expone el monto total de inversión y el número global de viviendas contempladas en cada convenio —alcanzando un valor aproximado de USD 375 millones—, estos valores corresponden a la totalidad de los compromisos asumidos durante toda la vigencia de dichos instrumentos. No obstante, el presente informe se circunscribe exclusivamente a la gestión realizada en el año 2025, periodo en el cual se administraron y ejecutaron 22 convenios, conforme a la planificación establecida. En concordancia con el Plan Operativo Anual 2025, la programación financiera efectivamente gestionada para este ejercicio fiscal asciende a aproximadamente USD 74 millones, reflejando así la ejecución anual de los convenios en curso, en función de sus cronogramas de avance y metas parciales de construcción de viviendas. En cuanto al cumplimiento de metas físicas, para el año 2025 se estableció como objetivo la construcción de 2.542 viviendas, de las cuales se ejecutaron 1.592 unidades, alcanzando un porcentaje de ejecución del 62,63%, en línea con el desarrollo progresivo de los convenios y las condiciones operativas del periodo. A continuación se presenta una tabla resumen de los convenios existentes:

Tabla 25. Resumen montos totales por convenios

Nro.	Código de Convenio	Convenio	N°.	Segmento	Fuente	Monto convenio	Monto transferido a la EP
1	008-18	"CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA "CASA PARA TODOS".	362	1A	BEDE	4.897.466,56	4.897.466,56
2	O-03038-PAM-EP-2018	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE HIDROCARBUROS PETROAMAZONAS EP; EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA -MIDUVI; Y, LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP.	23	1A	FISCAL	1.000.000,00	1.000.000,00

Nro.	Código de Convenio	Convenio	N°.	Segmento	Fuente	Monto convenio	Monto transferido a la EP
3	004-19/007-19	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA "CASA PARA TODOS"	4599	1A	BID/AFD	79.406.126,53	78.749.126,53
4	007-19	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y A EMPRESA PÚBLICA "CASA PARA TODOS", CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA TIPO 1B.	0	1B	BID/AFD	-	-
5	045-2020	CONVENIO TRIPARTITO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP., Y, LA EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO ESTRATÉGICO "ECUADOR ESTRATÉGICO E.P.	3940	1B	CDB	92.835.981,06	88.552.510,33
6	044-20	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP.	738	1B	CDB	20.854.322,94	13.636.179,92
7	038-20	"CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS E.P".	992	1A	AFD	17.081.727,48	17.081.727,48
8	017-21	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS VIVIENDA EP., PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL SEGMENTO 1B, CON SUBSIDIO TOTAL DEL ESTADO EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO.	505	1B	AFD	16.378.460,16	16.079.702,26
9	065-22	"CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MIDUVI Y LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS VIVIENDA E.P."	15	1A	FISCAL	400.982,40	400.982,40
10	005-22	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA "IMPLEMENTACIÓN DE ATENCIÓN DE VIVIENDA EN LAS EMERGENCIAS SUSCITADAS A NIVEL NACIONAL A TRAVÉS DE INCENTIVOS PARA REPACIÓN DE VIVIENDAS RECUPEERABLES Y CONBSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA"	401	1A	FISCAL	5.285.280,00	2.111.683,75
11	006-22	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS VIVIENDA EP.	1819	1A	BID	36.092.492,80	36.092.492,80
12	002-22	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA LA “CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL CANTÓN CHUNCHI, PROVINCIA DE CHIMBORAZO”, CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA “CASA PARA TODOS”	9	1A	FISCAL	218.400,00	218.400,00
13	030-2024	CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA EJECUCIÓN DE LA PRIMERA FASE DEL PROYECTO DE VIVIENDAS EN EL CANTÓN PLAYAS PROVINCIA DE GUAYAS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP	50	1B	FISCAL	1.498.747,31	-
14	035-23	CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 57 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN ALAUSÍ, PROVINCIA DE CHIMBORAZO ENTRE MIDUVI Y CREAMOS INFRAESTRUCTURA EMPRESA PÚBLICA	57	1B	FISCAL	1.556.697,63	1.556.697,63
15	045-23	CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 42 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN MIRA, PROVINCIA DE CARCHI ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS INFRAESTRUCTURA EP Y EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	42	1B	FISCAL	1.239.487,88	1.239.487,88
16	001	"CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE INTERVENCIONES DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y OTROS RELACIONADOS, A FIN DE ASEGURAR LA PROVISIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, ENMARCADOS EN LA POLÍTICA PÚBLICA DEL GOBIERNO NACIONAL Y EL PLAN TODA UNA VIVIENDA"	4332	1B	BEDE	14.470.408,82	12.197.424,37
17	026-23	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCINAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS E.P., PARA EJECUCIÓN DE 34 VIVIENDAS EN EL CANTÓN CHONE, PROVINCIA DE MANABÍ	34	1B	FISCAL	1.018.368,00	1.018.368,00
18	039-23	"CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA EJECUCIÒN DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTÓN GUABO PROVINCIA DE EL ORO (PRIMERA FASE)	36	1B	FISCAL	1.068.261,38	1.068.261,38
19	040-2023	"CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA FASE CORRESPONDIENTE A 36 VIVIENDAS DEL "CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA EJECUCIÓN DE 42 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN PASAJE, PROVINCIA DE EL ORO"	36	1B	FISCAL	945.154,56	945.154,56
20	069-23	CONVENIO ESPECÍFICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS PROYECTOS EN TERRENO URBANIZADO POR EL ESTADO EN LOS CANTONES DE BABA Y ARCHIDONA	246	1B	AFD	7.039.550,54	7.039.550,54

Nro.	Código de Convenio	Convenio	N°.	Segmento	Fuente	Monto convenio	Monto transferido a la EP
21	007-2024	CONVENIO ESPECÍFICO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y TRANSFERENCIA DE RECURSOS ENTRE EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS INFRAESTRUCTURA.	896	1A	AFD	17.992.000,00	17.992.000,00
22	proyecto de inversión	PROYECTO PARA LA ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENTRO DE LA MISIÓN CASA PARA TODOS SECTOR DE INVERSIÓN	2018	1B	BDE	54.000.000,00	
TOTAL			**21.150**			**375.279.916,05**	**301.877.216,40**

Fuente: Gerencia Técnica de Proyectos

9.3. Objetivo estratégico 3, Incrementar modelos asociativos de programas o proyectos de vivienda y desarrollo urbano con actores públicos y privados

9.3.1. RESULTADOS LÍNEA DE NEGOCIO 2: Comprende la promoción, comercialización de viviendas de interés social y público, comercialización de lotes, recuperación de valores de inversión de la empresa, y desarrollo de planes, programas y proyectos urbanísticos integrales de vivienda y de mejora del hábitat a nivel nacional a través de modelos asociativos y de negocio de acuerdo con los instructivos y reglamentos aprobados.

Tabla 26. Riesgos Generales a los resultados a las metas

Objetivos estratégicos	Líneas de Negocio	Indicador	Fórmula Indicador	Línea base año 2024	Meta 2024-2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		ACUMULADO	
						Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado
1. 3. Incrementar modelos asociativos de programas o proyectos de vivienda y desarrollo urbano con actores públicos y privados	2	Ingresos por rubros de instrumentos de asociatividad suscritos con actores públicos o privados	Sumatoria de dividendos generados por nuevos Contrato de Alianza Estratégica	-	630.938,85	0	0	0	0	0	0	630.938,85	0	630.938,85	0

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Durante el 2025 se realizaron acciones que permiten avanzar con las alianzas estratégicas que se describen en el siguiente apartado. Cabe indicar que el proceso de suscripción de dichas alianzas implica la constitución de fideicomisos, cuyo plazo estimado oscila entre 11 y 25 meses, considerando que requiere la aprobación del Directorio de la VDUEP y del Ministerio de Finanzas.

Es decir, esta línea de negocios involucra actividades de autogestión de la empresa pública para obtener beneficios sociales y económicos. La autogestión permite generar ingresos propios para reinvertir y para el funcionamiento de la empresa.

Producto 3.- Recuperación de inversión, rendimiento de inversiones de alianzas estratégicas, modelos asociativos y modelos de negocios. En este producto la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP aporta con el predio para el desarrollo del proyecto inmobiliario

En cumplimiento del objetivo estratégico orientado a fortalecer las alianzas con promotores inmobiliarios públicos y privados, la Gerencia de Alianzas y Negocios, a través de la Dirección de Inversión y Negocios (DIN), desarrolló diversas acciones de promoción, negociación y estructuración de proyectos inmobiliarios. Estas gestiones incluyeron la actualización y difusión del portafolio institucional de proyectos, la realización de reuniones técnicas con potenciales inversionistas y constructoras, así como el intercambio de información técnica y financiera bajo acuerdos de confidencialidad. Como resultado, se avanzó en procesos de análisis, negociación y estructuración de alianzas para proyectos de vivienda de interés social

y público, además del lanzamiento de convocatorias públicas para la selección de socios estratégicos en proyectos prioritarios.

Tabla 27. Tabla de estado de gestiones con socios estratégicos

Empresa / Inversionista	Proyecto	Actividades realizadas	Estado actual	Monto de inversión potencial estimado	Fecha de último avance	Siguiente hito	Responsable	Probabilidad de concreción	Causa Estancamiento
Equabiotech	Rivotorto II (Salcedo)	Convocatoria pública y revisión de documentación	En fase de recepción de manifestación de interés)	USD 7,6 millones	21/10/2025	Evaluar las manifestaciones de interés y la prefactibilidad del proyecto	Director/a de Inversiones y Negocios	Bajo.0% a 10%.	No se ha completado los requisitos solicitados en la carta de manifestación de interés
Skyline Constructora S.A.S.	Caracoles (Santa Elena)	Manifestación de interés, presentación de prefactibilidad y revisión documental	En fase de evaluación de manifestación de interés (se evalúa las manifestaciones de interés y la prefactibilidad inmobiliaria del proyecto)[	USD 8,7 millones	17/11/2025	Presentar Informes económicos, técnicos y jurídicos	Director/a de Inversiones y Negocios	Media baja 11 a 20%	. Actualización de la carta de manifestación de interés

Fuente: Gerencia de Alianzas y Negocios

Cabe indicar que no se ha establecido un plazo de cierre. El proceso se considerará concluido únicamente ante una nueva manifestación de interés para el desarrollo del mismo proyecto.
Es importante mencionar que los estados e hitos consideran el proceso conforme a lo establecido en el Reglamento de Asociatividad.

9.3.2. CAPACIDAD ASOCIATIVA

De conformidad con el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano (VDUEP) cuenta con la capacidad de establecer mecanismos asociativos con actores públicos y privados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano. En este marco, durante 2025 la Dirección de Inversión y Negocios (DIN) fortaleció la gestión de alianzas estratégicas mediante la actualización y difusión del portafolio institucional de proyectos, la socialización de oportunidades de inversión y el acercamiento con potenciales aliados del sector inmobiliario.

Como parte de esta gestión, se realizaron procesos de análisis técnico, financiero y jurídico de los proyectos institucionales, incluyendo la actualización de avalúos comerciales, el desarrollo de corridas financieras de prefactibilidad y la elaboración de informes de evaluación para posibles socios estratégicos. Asimismo, se aprobaron instrumentos institucionales clave, como el nuevo Reglamento de Asociatividad y el convenio de cooperación con el Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE), que fortalecen el marco institucional para promover inversiones y estructurar alianzas público-privadas orientadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y público (VIS/VIP).

9.4. Objetivo estratégico 4. Fortalecer las capacidades Institucionales

En cumplimiento del Plan Estratégico Empresarial 2024–2025 y conforme a las disposiciones del Directorio, la Gestión Interna de Procesos, Servicios y Calidad ha orientado sus acciones al fortalecimiento institucional, en particular a la ejecución de la estrategia 4.3: Implementar sistemas de gestión de la empresa, correspondiente al Objetivo Estratégico 4: Fortalecer las capacidades institucionales.

Tabla 28. Objetivo estratégico 4. Fortalecer las capacidades Institucionales

Objetivos estratégicos	Estrategias	Indicador	Fórmula Indicador	Meta 2025	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre	
					Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado	Meta	Resultado
4. Fortalecer las capacidades institucionales	4.3 Implementar sistemas de gestión de la empresa.	Número de procesos mejorados	Sumatoria de procesos mejorados	6	1	2	1	2	2	2	2	2

Nota: *Se consideran como "procesos mejorados" aquellos priorizados institucionalmente o que han iniciado la implementación del ciclo de mejora continua. Para efectos del presente informe, se incluirán en el resultado los procesos aprobados*

ACCIÓN Y CARGO	FIRMA
Elaborado: Sergio Modesto Correoso Coello **Analista de Planificación 3**	Firmado electrónicamente por: SERGIO MODESTO CORREOSO COELLO Validar únicamente con FirmaEC
Revisado: Cesar Andrés Llano Iza **Especialista de Planificación 2**	Firmado electrónicamente por: CESAR ANDRES LLANO IZA Validar únicamente con FirmaEC
Aprobado: Nestor Iván Flores Zaruma **Coordinador General de Planificación y Gestión Estratégica**	