



**INFORME
PRELIMINAR
RENDICIÓN DE
CUENTAS
PERIODO 2025**



INTRODUCCIÓN

La Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro EP, se constituye como una sociedad de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión; creada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Francisco de Milagro mediante ordenanza publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 80 del viernes 13 de septiembre de 2013 en las páginas 25 a la 43; y, en la Gaceta Oficial Municipal #26 del 30 de julio de 2013, páginas 1 a la 8.

Sobre la gestión de VIVEN-EP la Ordenanza de Constitución menciona que, en apoyo a la eficiencia de su gestión el Gerente General podrá contratar un número mínimo de profesionales con conocimiento y experiencia en materia de proyectos de vivienda de interés social.

VIVEN-EP conforma su equipo mínimo necesario para el funcionamiento de la empresa, con la finalidad de poder desarrollar proyectos y cumplir con el objeto de creación.

Con la finalidad de buscar financiamiento se realizaron las siguientes acciones:

- Venta/enajenación de predios ubicados en la Ciudadela “Las Piñas”.
- Fraccionamiento del lote C8 ubicado en la lotización “Santa Clemencia”

MISIÓN

Promover el desarrollo sostenible del cantón Milagro, mediante la generación de proyectos habitacionales que ayuden a mejorar la calidad de vida de los habitantes, garantizando el acceso a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades y aspiraciones de bienestar.

VISIÓN

Liderar el desarrollo urbano y social, con la generación de proyectos habitacionales, suscribiendo alianzas, convenios y acuerdos con instituciones nacionales públicas y privadas o internacionales, para el financiamiento de las soluciones habitacionales de interés social y público del cantón Milagro.

OBJETO

VIVEN-EP, tiene como objeto colaborar con el bien común de los habitantes de su jurisdicción, y para el efecto debe llevar a cabo el desarrollo de proyectos habitacionales que cumplan con las normas técnicas para satisfacer las necesidades elementales de vivienda de las familias.

PROYECTO VILLAS MILAGRO

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LOTE UBICADO EN LA CIUDADELA “LAS PIÑAS”

El proyecto para la construcción de vivienda, se encuentra ubicado en la provincia del Guayas, cantón San Francisco de Milagro, parroquia Ernesto Seminario, Ciudadela Las Piñas, Mz M-4, lote #16, signado con la clave catastral Nro. 09 10-50-003-008-049-022-000-000-000, con un área de 164.58 m² (acorde levantamiento planimétrico otorgado por la Dirección de Catastro y Habilitación del Suelo)

El modelo de vivienda unifamiliar de 2 dormitorios, se desarrolla en un área de construcción de 60m², emplazados en un porch de ingreso que genera un espacio antecesor al ingreso de la vivienda, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2, baño compartido, el área social con sala, comedor y cocina; y, una zona de lavandería externa.



en el año 2025 la empresa pública realizó dos adjudicaciones de predios, lo cual se detalla a continuación:

n°	Código Catastral	Manzana	Solar	Área	Beneficiario
1	09-10-50-003-008-049-009-000-000-000	M - 4	8	150,75 m ²	Joselyne Oleas Cárdenas
2	09-10-50-003-008-008-015-000-000-000	H - 4	22	152,86 m ²	Danny Gonzabay Gálvez

INFORMACIÓN FINANCIERA

Proyecto	Codificado 2025	Ejecutado 2025	Porcentaje de Ejecución Presupuestaria 2024
PROYECTO DE URBANISMO Y VIVIENDA	99734.87	56561.81	56.71%
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL	154690.50	106628.78	68.93%
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL (FINANCIAMIENTO)	4055.13	4055.13	100.00%
TOTAL	258480.50	167245.72	64.70%

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA POR TIPO DE GASTOS:

Tipo de Gasto	Codificado 2025	Ejecutado 2025	Porcentaje de Ejecución Presupuestaria 2023
Corriente	154690.50	106628.78	68.93%
Inversión	99734.87	56561.81	56.71%
Financiamiento	4055.13	4055.13	100.00%
TOTAL	258480.50	167245.72	64.70%

Presupuesto de gastos corrientes

Los gastos corrientes están conformados por gastos de personal; gastos de bienes y servicios de consumo; transferencias y donaciones corrientes; y, otros gastos corrientes, los mismos que fueron presupuestados en **US\$154,690.50** y tuvieron una ejecución por el valor de **US\$106,628.78** que representa el 68.93%, como se detalla en la siguiente tabla:

Partida	Denominación	Codificado	Devengado	%	Saldo por Devengar
5	GASTOS CORRIENTES	154,690.50	106,628.78	68.93%	48,061.72
5.1	GASTOS DEL PERSONAL	102,969.11	89,140.02	86.57%	13,829.09
	REMUNERACIONES	73,839.37	69,021.25	93.47%	4,818.12
	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	16,082.56	16,082.56	100.00%	0.00
	FONDOS DE RESERVA	4,161.21	4,036.21	97.00%	125.00
	INDEMNIZACIONES	8,885.97	0.00	0.00%	8,885.97
5.3	BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO	51,125.37	17,025.37	33.30%	34,100.00
	SERVICIOS GENERALES	129.07	129.07	100.00%	0.00
	INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y DEMOLICIÓN	96.30	96.30	100.00%	0.00
	CONTRATACIÓN DE ESTUDIOS, INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	50,900.00	16800.00	33.01%	34,100.00
5.7	OTROS GASTOS CORRIENTES	129.20	39.05	30.22%	90.15
	SEGUROS, COSTOS Y OTROS GASTOS	129.20	39.05	30.22%	90.15
5.8	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES CORRIENTES	466.82	424.34	90.90%	42.48
	APORTES Y PARTICIPACIONES AL SECTOR PÚBLICO	466.82	424.34	90.90%	42.48

Presupuesto de gastos de inversión

Los gastos de inversión están conformados por gastos de personal; gastos de bienes y servicios para inversión; obras de infraestructura; y, otros gastos de inversión, los mismos que fueron presupuestados en **US\$ 99,734.87** y se devengó para el año 2025 el valor de **US\$ 56,561.81** que corresponde al 56.71%, como se detalla en la siguiente tabla:

Partida	Denominación	Codificado	Devengado	%	Saldo por Devengar
7	GASTOS DE INVERSIÓN	99,734.87	56,561.81	56.71%	43,173.06
7.1	GASTOS DEL PERSONAL PARA INVERSIÓN	19,472.09	18,484.52	94.93%	987.57
	REMUNERACIONES	13,927.87	13,682.03	98.23%	245.84
	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	3,286.92	3,095.19	94.17%	191.73
	FONDOS DE RESERVA	683.16	683.16	100.00%	0.00

	INDEMNIZACIONES	1,574.14	1024.14	65.06%	550.00
7.3	BIENES Y SERVICIOS PARA INVERSIÓN	9702.00	7902.00	81.45%	1800
	SERVICIOS GENERALES	72.00	72.00	100.00%	0.00
	CONTRATACIÓN DE ESTUDIOS, INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	9630.00	7830.00	81.31%	1800.00
7.5	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	70,195.36	29809.87	42.47%	40,385.49
	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	70,195.36	29809.87	42.47%	40,385.49
7.7	OTROS GASTOS DE INVERSIÓN	365.42	365.42	100.00%	0.00
	SEGUROS, COSTOS Y OTROS GASTOS	365.42	365.42	100.00%	0.00

Presupuesto de gastos de financiamiento

Los gastos de financiamiento están conformados por las obligaciones pendientes del ejercicio fiscal anterior, (aporte al IESS, valores de préstamos quirografarios/hipotecarios), presupuestados en **US\$ 4,055.13** los cuales se devengaron en su totalidad.

Partida	Denominación	Codificado	Devengado	%	Saldo por Devengar
9	GASTOS DE FINANCIAMIENTO	4,055.13	4055.13	100.00%	0.00
9.7	PASIVO CIRCULANTE	4,055.13	4055.13	0.00%	0.00

Al respecto de la Ejecución Presupuestaria de Ingresos 2025, este rubro se estimaba por la venta de bienes inmuebles resultado del fraccionamiento del lote C8 ubicado en la lotización "Santa Clemencia"; y, al no haber sido posible, no se pudo ejecutar al 100% el presupuesto de la empresa tal como se tenía previsto.

Sin embargo, para que la empresa se encuentre operativa y pueda cumplir con sus obligaciones, por parte del Gad Municipal del cantón Milagro se recibió como aporte de capital la cantidad de \$130.000,00

Durante 2025 los ingresos corrientes ejecutados fueron de US\$ 140,267.73 reflejando un porcentaje de ejecución del 54.27%, desglosados de la siguiente manera:

Ejecución presupuestaria ingresos corrientes 2025

Denominación	Codificado	Ejecutado	%	Recaudado	%
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	168,480.50	10,267.73	6.09%	10,267.73	6.09%
TRANSF. Y DONACIONES CORRIENTES	90,000.00	130,000.00	144.44	130,000.00	144.44
TOTALES	258,480.50	140,267.73	54.27%	140,267.73	54.27%

El presupuesto para el año 2025 fue ejecutado de acuerdo con las siguientes cifras tomadas del Estado de Ejecución Presupuestaria del ejercicio terminado.

Ejecución presupuestaria

Denominación	Presupuesto codificado	Devengado /Ejecutado	%	Saldo por devengar
INGRESOS CORRIENTES	258,480.50	140,267.73	54.27%	118,212.77
GASTOS CORRIENTES	154,690.50	106,628.78	68.93%	48,061.72
SUPERAVIT/DEFICIT CORRIENTE	103,790.00	33,638.95	32.41%	70,151.05
INGRESOS DE CAPITAL	0.00	0.00	0.00%	0.00
GASTOS DE INVERSIÓN	99,734.87	56,561.81	56.71%	43,173.06
GASTOS DE CAPITAL	0.00	0.00	0.00%	0.00
SUPERAVIT/DEFICIT EN INVERSIÓN	4,055.13	-22,922.86		26,977.99
INGRESOS DE FINANCIAMIENTO	0.00	0.00	0.00%	0.00
GASTOS DE FINANCIAMIENTO	4,055.13	4,055.13	100.00%	0.00
SUPERAVIT/DEFICIT EN FINANCIAMIENTO	0.00	-4,055.13		0.00
SUPERAVIT/DEFICIT PRESUPUESTARIO		-26,977.99		26,977.99

RESUMEN				
TOTAL INGRESOS	258,480.50	140,267.73	54.27%	118,212.77
TOTAL GASTOS	258,480.50	167,245.72	40.82%	91,234.78
SUPERAVIT/DEFICIT PRESUPUESTARIO		-26,977.99	64.70%	26,977.99

Ejecución presupuestaria corriente

En la ejecución presupuestaria corriente durante el año 2025 se presenta un superávit corriente de **US\$ 33,638.95**, los ingresos corrientes ejecutados fueron de **US\$ 140,267.73** y los gastos corrientes fueron de **US\$ 106,628.78**.

El presupuesto de ingresos corrientes se ejecutó en un 54.27% y los gastos corrientes se devengaron en un 68.93% con relación a los gastos presupuestados.

Ejecución presupuestaria en inversión

En relación con la ejecución presupuestaria en inversión durante el año 2025 se presenta un déficit presupuestario de **US\$ - 22,922.86**.

Ejecución presupuestaria total

Los ingresos ejecutados durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 fueron de **US\$ 140,267.73** y los gastos totales ejecutados ascendieron a **US\$ 167,245.72**, presentando un déficit presupuestario total de **US\$ - 26,977.99**

Durante el 2025 se efectuaron un total de 9 sesiones de Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro; a continuación, se detallan las sesiones más relevantes:

ACTA 003-2025

Sesión Extraordinaria, celebrada el 29 de abril de 2025.

ORDEN DEL DÍA:

- *Conocimiento de la Resolución Administrativa N°. VIVEN-EP-004-2025, para la respectiva autorización de transferencia y suscripción del contrato de compraventa, mediante el cual se adjudica el siguiente lote ubicado en la ciudadela "Las Piñas", autorización conforme lo establecido en el artículo 44 del Reglamento para la venta/enajenación de bienes inmuebles de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro:*

Solar	Código Catastral	Área	Beneficiario	# de Cédula	Valor
# 8 Mz. M4	09-10-50-003-008-049-009-000-000-000	152.76 m ²	Joselyne Elena Oleas Cárdenas	094011032-3	\$5,125.50

- *Aprobación del Reglamento Sustitutivo para la venta/enajenación de Bienes Inmuebles de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro EP.*

Decisión Tomada por los miembros del Directorio:

Aprobar de manera unánime la transferencia y suscripción del contrato de compraventa a favor de la Sra. Joselyne Oleas Cárdenas.

ACTA 007-2025

Sesión Ordinaria, celebrada el 27 de agosto de 2025.

ORDEN DEL DÍA:

- *Conocimiento y resolución con base en el OFICIO Nro. GADMM-A-0312-2025-OF, de fecha 30 de abril, suscrito por el Ab. Pedro Solines Chacón, máxima autoridad del Gad Municipal del cantón San Francisco de Milagro; mediante el cual solicita, se incluya el siguiente punto en el orden del día:*

"Conocimiento, discusión y resolución sobre la liquidación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, VIVEN-EP, conforme a lo establecido en el artículo 55 y siguientes de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP) en concordancia con lo señalado en los artículos vigésimo y siguientes de la Ordenanza de Constitución de la Empresa".

- *Disposición del Directorio para la contratación de una auditoría externa a los estados financieros de los años comprendidos desde 2021 hasta 2024 conforme lo dispuesto en el numeral 8 del artículo décimo primero de la Ordenanza en concordancia con lo establecido en el artículo décimo octavo del mismo cuerpo legal.*

Decisión Tomada por los miembros del Directorio:

De manera unánime voto a favor de la liquidación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro EP.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO

Voto a favor para la contratación de la Auditoría Externa a los Estados Financieros.

ACTA 008-2025

Sesión Extraordinaria, celebrada el 21 de octubre de 2025.

ORDEN DEL DÍA:

- Conocimiento de la Resolución Administrativa N°. **VIVEN-EP-012-2025** suscrita por la Ab. Gema García Escobar, Asesora Jurídica de la empresa, mediante la cual la Gerente General de VIVEN EP, adjudica el siguiente lote ubicado en la ciudadela "Las Piñas":

Solar	Código Catastral	Área	Beneficiario	# de Cédula	Valor
# 22 Mz. H-4	09-10-50-003-008-008-015-000-000-000	152.86 m ²	Danny Gonzabay Gálvez.	0932053820	\$5,197.24

- Autorización para transferencia y suscripción del respectivo contrato de compraventa a favor del beneficiario establecido en la Resolución Administrativa signada con número N°. VIVEN-EP-012-2025.

Decisión Tomada por los miembros del Directorio:

Aprobar de manera unánime la transferencia y suscripción del contrato de compraventa a favor del señor Danny Gonzabay Gálvez.

NOTA FINAL:

La Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro EP, realizó las gestiones necesarias para tratar de cumplir con su objeto principal, el cual era llevar a cabo el desarrollo de proyectos habitacionales, pero al no poder suscribir alianzas estratégicas, o convenios de cooperación interinstitucionales con socios públicos o privados, el directorio de la empresa de manera unánime votó a favor de la liquidación de esta empresa pública, lo cual se encuentra en proceso.

	Nombre y Apellido	Cargo	Firma
Elaborado	Tnlga. Jazmín Vargas P.	Gerente Financiera, Administrativa y Talento Humano (E)	
Revisado	Abg. Gema García E.	Asesora Jurídica	
Aprobado	Ing. Irina García U.	Gerente General Subrogante	