

## NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD

La Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en adelante la “Entidad”, es una empresa pública del sector público no financiero, creada conforme a la normativa legal vigente y adscrita al sector de desarrollo urbano y vivienda. Su actividad principal comprende la planificación, gestión, ejecución, administración y comercialización de proyectos de vivienda de interés social, así como la administración de bienes inmuebles destinados al cumplimiento de sus fines institucionales.

Los Estados Financieros que se presentan corresponden al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2025 y han sido preparados con el propósito de informar razonablemente la situación financiera, el resultado de la gestión y la composición del patrimonio institucional, en cumplimiento de los principios de transparencia y rendición de cuentas.

### NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), la Normativa Técnica del Sistema Nacional de las Finanzas Públicas (SINFIP), las Normas Técnicas de Contabilidad Gubernamental y el Catálogo General de Cuentas Contables del Sector Público No Financiero, emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Para el registro, procesamiento y generación de la información contable y presupuestaria, la Entidad utiliza el sistema informático SysPlaf\_G2.0 – Gestión de Contabilidad Gubernamental, el cual garantiza la integridad, trazabilidad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera.

La información financiera se presenta bajo el principio de devengado y sobre la base del costo histórico, salvo aquellos casos en los que la normativa vigente disponga un tratamiento diferente. La moneda funcional y de presentación es el dólar de los Estados Unidos de América (USD).

### NOTA 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas por la Entidad en la preparación de los Estados Financieros son las siguientes:

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025  
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

No	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AL 31 DE DICIEMBRE 2025
<b>1</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>401.048.967,62</b>
<b>11</b>	<b>Activos Corrientes</b>	<b>400.954.596,78</b>
111	Efectivo y Equivalentes Efectivo	35.820.293,44
112	Inversiones Financieras y débitos del Tesoro	15.000.000,00
113	Cuentas y Documentos por Cobrar	387.196,49
114	Activos por Impuestos Ctas.	823.929,89
115	Inventarios	332.154.288,12
116	Gastos pagados por Anticipados	16.744.615,57
117	Existencias para consumo corriente e inversión	16.862,71
<b>12</b>	<b>Activos No Corrientes</b>	<b>94.370,84</b>
121	Bienes Muebles	273.960,96
122	Depreciación Acumulada	-179.590,12
<b>2</b>	<b>PASIVOS</b>	<b>175.479.405,66</b>
<b>21</b>	<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>32.875.526,21</b>
212	Otras cuentas y documentos por pagar	0,00
214	Obligaciones Instituciones Financieras	0,00
215	Beneficio a los Empleados	0,00
218	Otras Cuentas	32.875.526,21
225	Crédito Diferidos	142.603.879,45
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>225.569.561,96</b>
<b>31</b>	<b>Patrimonio Acumulado</b>	<b>225.569.561,96</b>
<b>311</b>	<b>Patrimonio Público</b>	<b>29.817.497,25</b>
<b>318</b>	<b>Resultados de Ejercicios Anteriores</b>	<b>167.958.661,08</b>
<b>319</b>	<b>Infraestructura Publica</b>	<b>27.793.403,63</b>
	<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>401.048.967,62</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Se reconoce como efectivo y equivalentes de efectivo los recursos líquidos disponibles en cuentas corrientes mantenidas en el Banco Central del Ecuador, correspondientes a fondos de libre disponibilidad, recursos provenientes de convenios multilaterales y valores recaudados por concepto de autogestión.

### 3.2 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen al valor nominal y corresponden a derechos exigibles derivados de operaciones institucionales, tales como ventas de bienes de larga duración, recuperaciones de impuestos, anticipos de fondos por recuperar y otros derechos financieros. Cuando existen indicios de incobrabilidad, se constituye la provisión por deterioro correspondiente.

### 3.3 Inventarios

Los inventarios comprenden los bienes en proceso de construcción, viviendas y terrenos destinados a la comercialización, así como bienes de uso y consumo corriente. Se reconocen al costo de adquisición o producción, de conformidad con la Normativa Técnica del Sistema Nacional de las Finanzas Públicas – NTCG 9: Inventarios.

### 3.4 Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo se reconoce inicialmente al costo de adquisición o construcción, incluyendo todos los desembolsos directamente atribuibles necesarios para que el activo se encuentre en condiciones de uso, conforme a la NTCG 11: Propiedad, Planta y Equipo. La depreciación se calcula mediante el método de línea recta, considerando la vida útil estimada de cada bien.

### 3.5 Pasivos

Los pasivos se reconocen por obligaciones presentes surgidas de hechos pasados, cuyo vencimiento implica la salida de recursos financieros. Se clasifican en corrientes y no corrientes, de acuerdo con su exigibilidad.

#### NOTA 4. JUICIOS CONTABLES, ESTIMACIONES Y HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio 2025, la Entidad aplicó estimaciones contables relacionadas principalmente con la determinación de la vida útil de los activos fijos, el deterioro de cuentas por cobrar y la acumulación de costos de proyectos de vivienda en proceso de ejecución. Asimismo, se mantienen saldos sujetos a procesos de análisis y depuración contable, principalmente en los rubros de inversiones financieras y créditos diferidos.

#### NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a USD 35.820.293,44. Este rubro está conformado por los saldos disponibles en cuentas corrientes mantenidas en el Banco Central del Ecuador, correspondientes a recursos de autogestión provenientes de la venta de viviendas y terrenos, así como a recursos recibidos en el marco de convenios multilaterales destinados a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.

Los saldos se encuentran distribuidos en diversas cuentas bancarias, asociadas a convenios específicos y fondos de libre disponibilidad, de acuerdo con la normativa del Tesoro Nacional.

(El detalle por cuenta bancaria se presenta en cuadros explicativos que forman parte de estas notas.)

Cuenta Auxiliar	Denominación de la cuenta	Saldo al 31 de diciembre 2025	Descripción
111.06.01	Banco Central - Cta Cte No 1310117	12.088.821,70	En esta cuenta se registra los recursos de libre disponibilidad de convenios específicos para ejecución de Viviendas, saldos de años anteriores, fondos de terceros ejecución garantías, etc.
111.06.02	Banco Central - Cta CPT No 1310128	8.425.643,25	En esta cuenta se almacena recursos de los organismos BDE Casa para Todos.
111.06.03	Banco Central - Cta AFD No 1310133	4.524.400,44	En esta cuenta se registra los recursos de dos convenios de organismo AFD 1A.
111.06.04	Banco Central - Cta BID No 1310134	4.480.593,17	recursos de dos convenios de organismo BID 1A.
111.06.05	Banco Central - Cta AFD 1B No 1310140	5.631.707,12	En esta cuenta se registra los recursos de dos convenios de organismo AFD 1B.
111.06.06	Banco Central - Cta Cte No 1310132	669.127,76	En esta cuenta se registra los recursos correspondientes al valor del IVA del convenio Nro. 006-2022
		35.820.293,44	

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

## NOTA 6. INVERSIONES FINANCIERAS Y DÉBITOS DEL TESORO

Este rubro corresponde a valores debitados por el Ministerio de Economía y Finanzas de las cuentas institucionales de la Entidad en ejercicios anteriores, registrados como derechos por recuperar. Dichos débitos se efectuaron conforme a disposiciones del ente rector de las finanzas públicas y han sido parcialmente restituidos en ejercicios posteriores.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente de recuperación asciende a USD 15.000.000,00. La Entidad ha realizado gestiones administrativas y formales ante el Ministerio de Economía y Finanzas para la restitución de estos recursos, las cuales se encuentran en trámite.

## NOTA 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

as cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2025 ascienden a USD 387.196,49 y corresponden principalmente a valores de Impuesto al Valor Agregado de períodos anteriores pendientes de compensación o depuración, cuentas por cobrar por ventas de bienes de larga duración y otros derechos financieros.

Este rubro incluye la provisión por deterioro de cuentas por cobrar, constituida conforme a criterios de prudencia y razonabilidad, así como valores clasificados como activos permanentes no recuperables.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
124.98	Cuentas por Cobrar Ventas de Bienes de Larga Duración	83.376,71
124.85	Cuentas por Cobrar Impuesto al Valor Agregado - Compras	139.297,64
124.83	Cuentas por Cobrar Años Anteriores IVA Compras	141.269,38
126.99	(-) Deterioro cuentas por cobrar	-8.093,03
126.03	Activos Permanentes no Recuperables	31.345,79
	<b>Total</b>	<b>387.196,49</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

En lo relacionado a la cuenta 124.98 Cuentas por Cobrar Ventas de Bienes de Larga Duración, se detalla los valores que se encuentran pendientes de cobro, valores que vienen de arrastre de años anteriores y que no se han realizado la verificación, para la depuración de los saldos.

CÓDIGO DE LA CUENTA	NOMBRE DEL DOCUMENTO	VALOR TOTAL	RUC DEUDOR	OBSERVACIONES
Cuentas por Cobrar Años Anteriores	Otros	5.972,62	1306407949001	Multa de Contrato
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Factura	19.047,26	1768156470001	Servicios Especializados
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Factura	229,20	1768152560001	Servicios Especializados
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Factura	201,12	1712456951001	Servicios Especializados
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Factura	559,04	1309149647001	Servicios Especializados
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Otros	35.000,22	0502113244	Venta de Vivienda
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Otros	22.100,00	1803858487	Venta de Vivienda
Cuentas por Cobrar Venta de Bienes y Servicios	Otros	267,25	1768182710001	Varios
<b>Total</b>		<b>83.376,71</b>		

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

## NOTA 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Los otros activos corrientes ascienden a USD 823.929,89 e incluyen anticipos de fondos por recuperar, descuentos y retenciones generados en ingresos, garantías entregadas, débitos indebidos y otros derechos de corto plazo, originados principalmente en la gestión administrativa y financiera de la Entidad.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2024
114.11	Garantías Entregadas	5,60
114.21	Egresos Realizados por Recuperar Gastos Personal	1.789,32
114.40	Anticipos Fondos por Recuperar-Pagos realizados en Excel	37,25

114.41	Por recuperación de Fondos	230.800,83
114.43	Descuentos y Retenciones Generados en Ingreso	586.979,27
114.44	Debito Indebido	4.317,62
Total		<b>823.929,89</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

n relación con la cuenta 114.41 “Por Recuperación de Fondos”, esta mantiene un saldo desde el año 2023, correspondiente a valores registrados por concepto de recuperación de montos pagados por impuesto a la renta. Dichos valores han sido desembolsados por el MEF, a requerimiento institucional. Adicionalmente, sobre estos montos se reconoce el IVA de los proyectos que se mantienen bajo convenios multilaterales.

Respecto a la cuenta 114.40 “Descuentos y Retenciones Generados en Ingreso”, esta se encuentra vigente desde el año 2023 y se utiliza para el registro de valores por cobrar, originados por multas, diferencias en cálculos de impuestos y ejecuciones de garantías.

#### NOTA 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2025, los inventarios ascienden a USD 332.154.288,12. Este rubro está compuesto principalmente por inventarios de productos en proceso, que corresponden a la acumulación de costos de proyectos de vivienda en ejecución, y por existencias destinadas a la venta, que incluyen viviendas y terrenos disponibles para su comercialización.

La Entidad se encuentra realizando procesos de costeo y conciliación de obras, con el fin de determinar el valor definitivo de los proyectos ejecutados y entregados.

A continuación, se detalla los montos de inventario en producción y comercialización que mantiene la Empresa:

COD CUENTA	DETALLE	MONTO
133	Inventario de Productos en Proceso (acumulación de costos)	293.843.244,67
135	Existencias para Ventas	38.311.043,45
TOTAL		332.154.288,12

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

#### Existencias para consumo corriente e inversión:

Se registra las existencias de consumo para las necesidades institucional y se detalla de la siguiente manera:

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
117.01.02	Existencias de Vestuario, Lencería y Prendas de Protección	69,00
117.01.04	Existencias de Materiales de Oficina	11.631,66
117.01.05	Existencias de Materiales de Aseo	22,43
117.01.07	Exist. de Materiales de Impresión, Fotografía, Reproducción	2.061,68
117.01.11	Existencias de Materiales Construcción	72,67
117.01.13	Existencias de Repuestos y Accesorios	3.005,27
Total		<b>16.862,71</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

#### NOTA 10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre de 2025 ascienden a USD 16.744.615,57 y corresponden principalmente a anticipos otorgados a contratistas por la ejecución de obras de infraestructura, así como a prepagos por bienes y servicios que serán devengados en períodos futuros.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
116.01	Anticipos a Servidores Público	2.499,98
116.06	Prepagos Por Bienes de Uso y Consumo Corriente	17.485,47
116.07	Prepago de Tasas	2.881,39
116.31	Prepagos de Seguros	9.757,96
116.32	Deudores Financieros	16.711.990,77
Total		<b>16.744.615,57</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

#### NOTA 11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Propiedad, Planta y Equipo está constituida por bienes muebles utilizados para fines administrativos y operativos. Al 31 de diciembre de 2025, el valor neto en libros asciende a USD 94.370,84, una vez considerada la depreciación acumulada.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025	
12	Activos no Corrientes	273.960,96	
121.01.03	Mobiliarios	34.147,18	
121.01.04	Maquinarias y Equipos	30.649,38	
121.01.05	Vehículos	66,822.08	
121.01.07	Equipos sistemas y Paquetes Informáticos	138,451.00	
121.01.11	Partes y respuestas	3,891.32	
122	Depreciación Acumulada		-179.590,12
122.99.03	Mobiliarios		-10.900,04
122.99.04	Maquinarias y Equipos		-23.239,03
122.99.05	Vehículos		-34.626,40
122.99.07	Equipos sistemas y Paquetes Informáticos		-107.091,48
122.99.11	Partes y respuestas		-3.733,17
	<b>Total</b>	<b>94.370,84</b>	

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### NOTA 13. PASIVOS CORRIENTES

Los pasivos corrientes ascienden a USD 32.875.526,21 y corresponden principalmente a cuentas por pagar de ejercicios anteriores, obligaciones con proveedores, obligaciones tributarias y depósitos de terceros. Estos saldos se encuentran debidamente registrados conforme a la normativa contable vigente y serán cancelados dentro del ejercicio fiscal siguiente.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Gastos en Persona	113.875,88
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Bienes y Servicios de Consumo	8,55
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Otros Gastos	43,30
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Bienes y Servicios para Producción	0,04
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Otros Gastos de Producción	0,08
218.02	Cuentas por Pagar de Años Anteriores Impuesto al Valor Agregado	38.443,50
218.02	Cuentas por Pagar del Año Anterior - Gastos en Personal	69.676,44
218.02	Cuentas por Pagar del Año Anterior - Bienes y Servicios de Consumo	698,08
218.02	Cuentas por Pagar del Año Anterior - Otros Gastos	381.180,80
218.02	Cuentas por Pagar del Año Anterior - Bienes y Servicios para Producción	212.684,20
218.02	Cuentas por Pagar del Año Anterior - Impuesto al Valor Agregado	139.297,64
218.02	Cuentas por Pagar A. A - Gtos en Personal	55.258,48
218.02	Cuentas por Pagar A. A Bienes de uso y C. Corriente	338,25

218.02	Cuentas por Pagar A. A. Otros Gastos	16,95
218.02	Cuentas por Pagar A. A Gtos de Producción	6.343.415,99
218.02	Cuentas por pagar A. A. Otros Gastos de Producción	38.829,47
218.02	Cuentas por Pagar AA Gastos de Inversión	153.058,07
218.02	Cuentas por Pagar A. A puesto al Valor Agregado	114.700,75
218.02	Cuentas por Pagar A.A amortización de la deuda	105,00
Total		<b>7.661.631,47</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

Depósitos de terceros.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
2180401	Fondos de Terceros	20.055.773,68
2180402	Anticipos por Bienes y Servicios	497.497,78
2180413	Depósitos de Intermediación	1.774,40
2180415	Ingresos pendientes de registrar	4.658.848,88
Total		<b>25.213.894,74</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

#### NOTA 16. CRÉDITOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2025, los créditos diferidos ascienden a USD 142.603.879,45 y corresponden principalmente a registros relacionados con la liquidación de convenios ejecutados por Ecuador Estratégico EP. Este saldo se encuentra sujeto a procesos de análisis y depuración contable, conforme a observaciones de auditoría y a las disposiciones técnicas emitidas por el ente rector de las finanzas públicas.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
225.06.01.001	Liquidación Ecuador Estratégico	142.651.301,94
225.06.01.002	Liquidación Convenios MIES, MIDUVI Y CIEP	-47.422,49
Total		<b>142.603.879,45</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

#### NOTA 17. PATRIMONIO

El patrimonio de la Entidad asciende a USD 225.569.561,96 y está conformado por el patrimonio público, los resultados acumulados de ejercicios anteriores y la infraestructura pública registrada como parte del financiamiento propio institucional. Estos recursos respaldan

la ejecución de los proyectos de vivienda y el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Entidad.

Este sería el resultado acumulado de la empresa hasta el 31 de diciembre 2025.

Año	ESTADO DE RESULTADOS				
	Ingresos	Gastos	Resultado del ejercicio	Ajustes	Resultados acumulados
2015	1.954.088,27	583.810,07	1.370.278,20		1.370.278,20
2016	1.914.980,27	1.661.022,41	253.957,86		1.624.236,06
2017	2.864.676,29	2.355.331,68	509.344,61		2.133.580,67
2018	63.096.690,43	8.721.217,30	54.375.473,13	526,74	56.509.580,54
2019	55.319.102,09	4.464.453,38	50.854.648,71	1.342,86	107.365.572,11
2020	58.805.418,00	4.700.665,93	54.104.752,07		161.470.324,18
2021	38.077.903,43	83.343.304,30	-45.265.400,87		116.204.923,31
2022	60.178.694,11	31.220.084,73	28.958.609,38		145.163.532,69
2023	25.544.825,96	36.560.366,82	-11.015.540,86	-2.011.932,64	132.136.059,19
2024	28.288.828,36	4.679.852,34	23.608.976,02		155.745.035,21
2025	16.308.611,37	4.094.985,50	12.213.625,87		167.958.661,08

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### Disminución Patrimonial

Las variaciones patrimoniales se refieren a los aumentos o disminuciones en Activos y Pasivos. Estas variaciones pueden ocasionar un efecto cuantitativo o cualitativo en el Patrimonio y una de las finalidades de la contabilidad es medir dichos efectos.

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
319	(-) Disminución de Bienes Larga Duración	-9,450.62
319	Disminución de Financiamiento por devengar (fiscalización)	735,357.40
319	Disminución de Financiamiento por devengar (Infraestructura)	27,067,496.85
Total		27,793,403.63

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### ESTADO DE RESULTADOS

El Estado de Resultados es preparado con los saldos de las cuentas de Ingresos y Gastos de Gestión a nivel 2, según constan en el Catálogo General de Cuentas, determinando como resultados parciales los correspondientes a Operación, Transferencias, Financieros y Otros

Ingresos y Gastos, antes de obtener el resultado del ejercicio. \*(Fuente: Normas de Contabilidad Gubernamental)

ITEM	ESTADO DE RESULTADOS	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2025
1	Ingresos operacionales	30.100,45	38.924,61
2	Gastos y Costos operacionales (-)	4.612.124,15	3.930.589,81
3	EBITDA (3 = 1 - 2)	4.582.023,70	3.891.665,20
4	Depreciaciones, Amortizaciones Operacionales (-)	20.867,16	-20.416,68
5	Resultado Operacional (EBIT) (5 = 3 - 4)	4.602.890,86	3.912.081,88
6	Total, ingresos no operacionales	2.317.155,53	363.109,10
7	Gastos y costos no operacionales (-)	-	-
8	Otros Egresos (-)	-	-
9	Resultado No Operacional ( 6 - 7 - 8)	2.317.155,53	363.109,10
10	Resultado Neto (10 = 5 + 9)	2.285.735,33	-3.548.972,78
11	Transferencias recibidas desde el Gobierno Central	25.941.572,38	15.906.577,66
12	Transferencias entregadas al Gobierno Central	46.861,03	-143.979,01
13	Resultado Neto (11 = 10 + TGC) LUEGO DE TGC	23.702.698,08	12.213.625,87

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

## NOTA 18. INGRESOS DE GESTIÓN

Corresponden a los incrementos directos del financiamiento propio de la entidad, originados principalmente por los ingresos provenientes de la venta de viviendas y terrenos, actividades que forman parte del giro del negocio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP

Estos ingresos se reconocen conforme al principio del devengado, en el momento en que se perfecciona la transacción y se genera el derecho de cobro, de acuerdo con las Normas de Contabilidad Gubernamental y el Catálogo General de Cuentas del Sector Público.

Estos rubros corresponden a las ventas del grupo 135 Bienes inmuebles para la venta que ha sido comercializados a valor superior del valor en libros conforme la política comercial generada por la Gerencia de Alianzas y Negocios.

ENTA DEL SISTEMA CONTABLE	CUENTA HOMOLOGADA CATALOGO EMCO	CONCEPTO	VALOR
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.435,99

625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.693,35
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.648,73
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.631,57
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.018,57
625.06	421	VENTAS DE LOTES	956,03
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.941,23
625.06	421	VENTAS DE LOTES	199,77
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.633,79
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.967,81
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.914,19
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.494,45
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.611,81
625.06	421	VENTAS DE LOTES	2813,99
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.865,75
625.06	421	VENTAS DE LOTES	13531,92
625.06	421	VENTAS DE LOTES	1.565,66
<b>Total</b>			<b>38.924,61</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

En esta cuenta se registran los valores de IVA, reconocidos de los proyectos financiados antes de que salga la resolución del SRI, en la que a partir de agosto circular MEF, ya no se reconoce el IVA como gasto.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
43.05.03	Impuesto al Valor Agregado Neto	260.314,88
48.01	Ejecución de Garantías	102.700,00
<b>Total</b>		<b>363.014,88</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

## NOTA 19. TRANSFERENCIAS Y DONACIONES CORRIENTES

Este rubro comprende los recursos transferidos a la entidad por concepto de asignaciones presupuestarias provenientes de convenios multilaterales, destinadas al financiamiento de proyectos de vivienda e infraestructura social, conforme a los convenios suscritos y a la normativa del Sistema Nacional de las Finanzas Públicas

El reconocimiento de estos ingresos se efectúa cuando se cumple la condición de exigibilidad del recurso, de acuerdo con las directrices emitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Fecha	Descripción	Monto
14/07/2025 0:00	CONVENIO 010-2025-PIÑAS – REGISTRO DE INGRESO POR 2.953.592.61 NC 354892 ND 18810113 CUR: 550-9999-931.185548	2.899.098,28
14/07/2025 0:00	CONVENIO 006-2025-ECHENDIA – REGISTRO DE INGRESO POR 1.499.686.80 NC 354891 ND 18810113 CUR: 550-9999-528.185548	1.472.017,31

14/07/2025 0:00	CONVENIO 006-2025-ECHENDIA – REGISTRO DE INGRESO POR 1.499.686.80 NC 354891 ND 18810113 CUR: 550-9999-528.185548	20.752,12
14/07/2025 0:00	CONVENIO 010-2025-PIÑAS – REGISTRO DE INGRESO POR 2.953.592.61 NC 354892 ND 18810113 CUR: 550-9999-931.185548	40.870,75
29/07/2025 0:00	CONGAVI S.A.- DEPOSITO POR ANTICIPO NO AMORTIZADO DEL CONTRATO NRO. 046-2022 OBJETO IPC VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL DEL SEG 1: VIVIENDAS SUBSIDIO TOTAL DEL ESTADO PROV. DE LOS RIOS G23,BANEC #1203207772 FECHA 14-07-2025	110.029,60
20/08/2025 0:00	CONGAVI S.A.- DEPOSITO POR ANTICIPO NO AMORTIZADO DEL CONTRATO NRO. 046-2022 OBJETO IPC VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL DEL SEG 1: VIVIENDAS SUBSIDIO TOTAL DEL ESTADO PROV. DE LOS RIOS G23,BANEC #1203207772 FECHA 14-07-2025 AJUSTE	-110.029,60
27/08/2025 0:00	TRANSFERENCIA CUENTA VIRTUAL DEL CONTRATO 039-2021 HITO 9, IPC DE LA URBAN Y SOLUCIONES HABITACIONALES "GUAYAQUIL DE MIS AMORES - FASE I", SECTOR LA PROSPERINA, CANTÓN GUAYAQUIL, PROV GUAYAS" OFICIO DE CONFIRMACIÓN MEF-SFPAR-2025-0788-O CONTR SUMEC	391.581,25
29/08/2025 0:00	CONVENIO 006-2025-ECHENDIA – REGISTRO DE INGRESO POR 1.499.686.80 NC 354891 ND 18810113 CUR: 550-9999-528.185548 MEMO VDUEP-CGP-2025-0344-M	6.917,37
29/08/2025 0:00	CONVENIO 010-2025-PIÑAS – (3/3) REGISTRO DE INGRESO POR 2.939.969,03 NC 354892 ND 18810113 CUR: 550-9999-931.185548 MEMO VDUEP-CGP-2025-0344-M	13.623,58
19/09/2025 0:00	CONVENIO 035-23, MODIFICATORIO 029-2024, CONSTRUCCION DE 57 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN ALAUSI CHIMBORAZO, VDUEP-CGP-2025-0293-M DOC 18808015 F.22 ABRIL 2024, CTA CTE 1310117	37.939,20
18/11/2025 0:00	CONVENIO MANTA 013-2025.- (1/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON PORTOVIEJO PROV MANABI DOC 18813830 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	1.499.735,39
18/11/2025 0:00	CONVENIO MANTA 013-2025.- (2/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON PORTOVIEJO PROV MANABI DOC 18813830 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	28.190,52
18/11/2025 0:00	CONVENIO ABU DABI 032-2025.- (1/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA DISEÑO Y ELAB EST, DISEÑO E ING 7800 VIV Y 400 UNID COM GYQ FONDO ABU DABI DOC 18813830/554992 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	686.590,03
18/11/2025 0:00	CONVENIO ABU DABI 032-2025.- (2/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA DISEÑO Y ELAB EST, DISEÑO E ING 7800 VIV Y 400 UNID COM GYQ FONDO ABU DABI DOC 18813830/554992 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	13.409,97
18/11/2025 0:00	CONVENIO CELICA 0012-2025.- (1/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON CELICA PROV LOJA DOC 18813830/554991 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	1.538.461,06
18/11/2025 0:00	CONVENIO CELICA 0012-2025.- (2/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON CELICA PROV LOJA DOC 18813830/554991 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	28.918,44
18/11/2025 0:00	CONVENIO PORTOVIEJO 011-2025.- (1/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON PORTOVIEJO PROV MANABI DOC 18813830/554989 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	1.560.449,63
18/11/2025 0:00	CONVENIO PORTOVIEJO 011-2025.- (2/2) REGISTRO DE INGRESO POR EL CONVENIO ESPECIFICO PARA EJECUCION DE 50 VIVIENDAS EN EL CANTON PORTOVIEJO PROV MANABI DOC 18813830/554989 FECHA 12 SEPT. 2025, CTA CTE BCE 1310117,	29.331,76
29/12/2025 0:00	UNIVERSIDAD SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS.- (1/2) INGRESO POR PARA EJECUCION DE LAS EDIFICACIONES DE LA FASE 1 DEL PROYECTO DE INFRAEST DE LA UNIV STO. DOMINGO TSACHILAS, CUR 192 08-12-2025 BCE #18817379	5.534.656,11

29/12/2025 0:00	UNIVERSIDAD SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS.- (2/2) INGRESO POR PARA EJECUCION DE LAS EDIFICACIONES DE LA FASE 1 DEL PROYECTO DE INFRAEST DE LA UNIV STO. DOMINGO TSACHILAS, CUR 192 08-12-2025 BCE #18817379	104.034,89
	<b>Total</b>	<b>15.906.577,66</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### Garantías y Finanzas

Son valores (garantías de los contratos públicos o fianzas) son un método para certificar que los contratistas cumplen las condiciones y obligaciones contractuales frente a la adjudicación del contrato y se desglosa los valores ejecutados por las garantías.

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
48	CPIZARRO GORDILLO GONZALO. -CIERRE CTA. 212.19 DIARIO 5 (08/01/2024) Y RECLASIFICACIÓN CTA. 625.21.01 EJECUCIÓN DE LA PÓLIZA DE FIEL CUMPLIMIENTO (CC-1123013) CONTRATO 011-2022 MEMO CIEP-CGAF-2024-0195-M CUENTA CON ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA 30947.00 48 CONSORCONSTRU S.A.- CIERRE CTA. 212.19 DIARIO 618 (14/11/2023) Y RECLASIFICACIÓN CTA. 124.97.07 EJECUCIÓN DE LA PÓLIZA FIEL CUMPLIMIENTO CONTRATO 028-2022, RESOLUCIÓN CIEP-GTP-2023-0178-R CUENTA CON ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA. 25405.41 48 GUAMAN GUACHAMBOZA ALVARO FERNANDO. - EJECUCION GARANTIA FIEL CUMPLIMIENTO CONTRATO GG-034-2018 SEGÚN NEF 212 DEPOSITOS DE TERCEROS 132113.68 48 GUAMAN GUACHAMBOZA ALVARO FERNANDO. - EJECUCION GARANTIA FIEL CUMPLIMIENTO CONTRATO COMPLEMENTARIO GG-034-2018 SEGÚN NEF 212 DEPOSITOS DE TERCEROS 10138.59 TOTAL 198604.68	102.700,00
	<b>TOTAL</b>	<b>102.700,00</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

### Actualizaciones y Ajustes:

contable, principalmente relacionados con inventarios y cuentas de gestión, efectuados durante el ejercicio fiscal 2025. Al cierre del período, este rubro presenta un valor de USD 94,22, conforme a los registros detallados en la nota correspondiente

FECHA	CUENTA	CONCEPTO	VALOR
22/05/2025	131.01.04	AJUSTE CONTABLE PARA REGULARIZACIÓN DE LA CUENTA DE EXISTENCIAS 131.01.04 MATERIALES DE OFICINA, CONFORME AL INFORME NRO. DAF-C-002-2025, AUTORIZADO MEDIANTE MEMORANDO NRO. VDUEP-CGAF-2025-0978-M	22,22
07/09/2025		AJUSTE CONTABLE POR REGISTRO ÉRRONEO REALIZ. EN MARZO DEL AÑO 2023, CUENTA 131.01.04 EXIST. MATERIALES DE OFICINA Y REGULARIZACIÓN DE CTVOS EN CONCILIACIÓN A JUNIO 2025, AUTO. CON MEMO NRO. VDUEP-CGAF-2025-1343-M	72,00
		<b>TOTAL</b>	<b>94,22</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

## NOTA 20. GASTOS Y COSTOS DE GESTIÓN

Comprenden las disminuciones del financiamiento propio de la entidad, originadas por los gastos incurridos en el desarrollo de sus actividades, entre los cuales se incluyen:

- Remuneraciones,
- Bienes y servicios,
- Gastos financieros,
- Impuestos,
- Transferencias,
- Costos de ventas,
- Gastos diferidos,
- Actualizaciones y ajustes contables

Los gastos se reconocen bajo el principio del devengado, en el período en el cual se incurre en la obligación, independientemente del momento del pago.

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
611.01	<b>Remuneraciones Básicas</b>	<b>1.480.927,31</b>
611.01.05	Remuneraciones Unificadas	1.480.927,31
<b>611.02</b>	<b>Remuneraciones Complementarias</b>	<b>161.301,27</b>
6110203	Décimo Tercer Sueldo	123.955,10
6110204	Décimo Cuarto Sueldo	37.346,17
<b>61105</b>	<b>Remuneraciones Temporales</b>	<b>98.788,12</b>
6110509	Horas Extraordinarias y Suplementarias	2.962,44
6110512	Subrogación	40.836,77
6110513	Encargos	54.988,91
<b>61106</b>	<b>Aportes Patronales a la Seguridad Social</b>	<b>221.537,52</b>
6110601	Aporte Patronal	152.838,59
6110602	Fondo de Reserva	68.698,93
<b>61107</b>	<b>Indemnizaciones</b>	<b>54.025,98</b>
6110707	Compensación por Vacaciones no Gozadas por Cesación de Func	54.025,98
<b>TOTAL</b>		<b>2.016.580,20</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

**Bienes y Servicio de Consuma:**

Corresponde a los valores de gastos de impresoras, internet, transporte institucional y demás costos administrativos fijos de la operación de la entidad, quedaron registrados y pendientes de pagos.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
<b>612</b>	<b>BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO</b>	<b>MONTO</b>
<b>612.01</b>	<b>Servicios Básicos</b>	<b>38.723,72</b>
612.01.05	Telecomunicaciones	36.681,58
6120107	Servicios de Correo	2.042,14
<b>61202</b>	<b>Servicios Generales</b>	<b>10.986,23</b>
6120201	Transporte Personal	4.576,49
6120204	Impresión Reproducción Y Publicaciones	4.162,46
6120208	Servicios de Guardería	1.833,28
6120250	Servicios de Identificación, Marcación, Autenticación, Ras	414,00
<b>61203</b>	<b>Traslados Instalaciones Viaticos Y Subsistencias</b>	<b>54.686,95</b>
6120301	Pasajes al Interior	19.161,93
6120303	Viáticos y Subsistencias en el Interior	23.040,62
6120306	Viático por Gastos de Residencia	12.484,40
<b>61204</b>	<b>Instalación, Mantenimiento y Reparaciones</b>	<b>243.888,67</b>
6120401	Gastos de Terrenos	118.297,89
6120405	Gastos en Vehículos	20.799,00
6120502	Arrendamientos de Edificios Locales y Residencias	104.791,78
<b>61206</b>	<b>Contratación de Estudios e Investigaciones</b>	<b>4.802,00</b>
6120602	Servicios de Auditoría	4.802,00
<b>61207</b>	<b>Gastos En Informática</b>	<b>132.670,48</b>
6120701	Desarrollo de Sistemas Informáticos	10.556,16
6120702	Arrendamiento y Licencias de Uso de Paquetes	99.301,05
6120703	Arrendamiento de Equipos Informaticos	22.813,27
<b>61208</b>	<b>Bienes de Uso y Consumo Corriente</b>	<b>30.783,56</b>
6120803	Combustibles y Lubricantes	11.026,37
6120804	Materiales de Oficina	4.230,16
6120805	Materiales de Aseo	26,27
6120811	Materiales de Construcción Electricos Plomeria	44,54
6120813	Repuestos y Accesorios	15.434,00
6120821	Dispositivos Medicos de uso general	22,22
<b>61212</b>	<b>ACTUALIZACIONES Y AJUSTES</b>	<b>20.416,68</b>
6121201	Depreciación de Mobiliarios	3.042,60
6121202	Depreciación Maquinaria y Equipos	2.758,44
6121203	Depreciación Vehículos	822,12
6121204	Depreciación Equipos, sistemas y Paquetes Informáticos	13.443,36
6121205	Depreciación de Partes y Repuestos	350,16
<b>TOTAL</b>		<b>536.958,29</b>

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

**Gastos Financieros y Otros: USD. 417.038,86**

Son los costos que se incurren al obtener recursos financieros para financiar las actividades de la empresa, son o variables, y pueden incluir intereses, comisiones bancarias, gastos de emisión de títulos, entre otros. Los gastos financieros pueden ser importantes para las empresas, ya que pueden afectar su rentabilidad. Por lo tanto, es importante controlarlos y gestionar los recursos financieros de manera adecuada.

Cuenta	Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2025
<b>613</b>	<b>GASTOS FINANCIEROS Y OTROS</b>	<b>417.038,86</b>
<b>61301</b>	<b>Impuestos, Tasas Y Contribuciones</b>	<b>5.106,23</b>
6130102	Tasas Generales	5.106,23
<b>61304</b>	<b>Seguros, Comisiones Financieras y Otros</b>	<b>411.932,63</b>
6130401	Seguros	29.662,44
6130403	Comisiones Bancarias	269,20
6130405	Indemnizaciones por Sentencias Judiciales	381.081,09
6130406	Costas Judiciales	919,90

Fuente: Sistema Sysplaf

Elaboración: Dirección Financiera

**NOTA 20. RESULTADO DEL EJERCICIO**

El Resultado del Ejercicio representa el efecto neto entre los ingresos y los gastos devengados durante el período fiscal 2025, reflejando el superávit o déficit económico generado por la entidad en el ejercicio, de conformidad con las Normas de Contabilidad Gubernamental y las directrices de cierre emitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas

**NOTA 21. ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO**

El estado de cambios en el Patrimonio refiere a los movimientos de la cuenta realizados en el periodo 2025, en este periodo no se registraron cambios en el patrimonio de la empresa.

SALDO AL 31 / 12 / 2024	29.817.497,25	-9.450,62	735.357,40	27.067.496,85	143.151.600,05	12.593.435,16	213.355.936,09
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-
Donación de bienes muebles	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia Donación Terrenos	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	-	12.213.625,87	12.213.625,87
Ajuste a PPYE (+)	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste a PPYE (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 / 12 / 2025</b>	<b>29.817.497,25</b>	<b>-9.450,62</b>	<b>735.357,40</b>	<b>27.067.496,85</b>	<b>143.151.600,05</b>	<b>24.807.061,03</b>	<b>225.569.561,96</b>

Las presentes Notas Aclaratorias forman parte integral de los Estados Financieros de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2025.

Mgs. Elena Ulcuango	Mgs. Santiago Veintimilla
CONTADORA GENERAL	DIRECTOR FINANCIERO