

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUARANDA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN**

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS

– EJERCICIO FISCAL 2025 –

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
DEL CANTÓN GUARANDA – EP-MVISG**

CAMPO	DETALLE
Entidad informante	EP-MVISG – Empresa Pública Municipal de Vivienda de Interés Social del Cantón Guaranda
Elaborado por	Arq. Rodrigo Goyes – Director de Planificación, GAD Municipal Guaranda
Período de gestión	1 de enero al 31 de diciembre de 2023 (última gestión operativa)
Fecha de cese de operaciones	Enero de 2024
Base normativa	Ley Orgánica de Participación Ciudadana; Ley Orgánica de Empresas Públicas; COOTAD
Destinatario	Ciudadanía del cantón Guaranda, provincia Bolívar

1. ANTECEDENTES INSTITUCIONALES

La Empresa Pública Municipal de Vivienda de Interés Social del Cantón Guaranda, identificada por sus siglas EP-MVISG, fue creada mediante Ordenanza Municipal expedida por el Concejo del GAD Municipal del cantón Guaranda, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP). Su domicilio principal se estableció en la ciudad de Guaranda, provincia Bolívar, con capacidad para extender sus servicios en el ámbito cantonal, provincial y nacional, directamente o a través de filiales, subsidiarias, agencias o unidades de negocio.

La empresa se enmarcó en los principios de eficiencia, racionalidad y rentabilidad social, con mandato expreso de promover y fomentar el hábitat para la ciudadanía, con énfasis en sectores de atención prioritaria: adultos mayores, personas con discapacidad y familias en condición de vulnerabilidad socioeconómica. Operó orientada a favorecer el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria.

2. OBJETO Y ATRIBUCIONES

Conforme a su ordenanza constitutiva, la EP-MVISG tenía las siguientes atribuciones principales: planificar y construir proyectos de vivienda de interés social; gestionar suelo urbano y urbanizable para el desarrollo habitacional cantonal; administrar, controlar y sancionar el uso de infraestructura de vivienda, equipamientos y mobiliario urbano implementados conforme a diseños aprobados por la Municipalidad; promover asociaciones con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para el cumplimiento de sus fines; y prestar servicios públicos complementarios, conexos y afines tanto en actividades productivas como comerciales.

2. HITOS DE GESTIÓN DURANTE SU VIGENCIA OPERATIVA

Las empresas públicas municipales de Comunicación y vivienda, están en un proceso de análisis de la documentación, por el incumplimiento del fin social que fue creado.

En cuanto a la Empresa Pública Municipal de Vivienda de Interés Social de Guaranda; existe tres contratos con inversionistas privados:

Contrato para la ejecución de "Plan de Vivienda de Interés Social de NEGROYACO:

Contratista: Constructora ANBECA legalmente representada por la Arq. Emily Melisa Esparza Culqui RUC: 0250118874.

Pliego Licitación de Obras No.- 001-2022-EP-MVISG.

Partida Presupuestaria No.-7.5.01.07 denominada "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES, conferida por la Ing. Mariela Maribel Caluña Ramírez en su calidad de Contadora de la EP-MVISG.

Monto del Contrato \$ 435.564,80 dólares más el IVA por la construcción de 20 casas.

Plazo: 180 días contados a partir de la notificación de conformidad con lo establecido en la oferta.

Fecha del contrato: 20 de junio del 2022

Contrato para la ejecución de "Plan de Vivienda de Interés Social de NEGROYACO:

Contratista: Compañía CONSTRUINMOBILIARIA S&S S.A.S legalmente representado por parte del Ing. Richard Geovanny Chela Quinatoa RUC: 0291526230001.

Pliego Licitación de Obras No.- 001-2022-EP-MVISG.

Partida Presupuestaria No.-7.5.01.07 denominada "CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES, conferida por la Ing. Mariela Maribel Caluña Ramírez en su calidad de Contadora de la EP-MVISG.

Monto del Contrato \$ 1,306.694,35 dólares más el IVA por la construcción de 60 casas.

Plazo: 210 días contados a partir de la notificación de conformidad con lo establecido en la oferta.

Fecha de contrato: 30 de mayo del 2022

No existe documentos como son las ofertas de los oferentes si hubo concurso; de cada uno de los procesos de licitación antes mencionados.

Estos dos procesos según los contratos establecidos por las partes son realizados bajo los parámetros del SERCOP y la Ley de Contratación Pública y su Reglamento.

Los recursos invertidos son de propiedad de los inversionistas.

Contrato para la ejecución de "Plan de Vivienda de Interés Social de Colinas de Guaranda"

Contratista: Gestor Privado El Representante del Inversor Privado establecida y domiciliada para efectos del presente Contrato en Guaranda representada en este acto por sus propios derechos el Ing. Alex Fernando Marroquín CI: 1802857159.

Objeto del Contrato: Por el presente contrato, la EP-MVISG, EN SU CALIDAD DE Entidad Delegante otorga al Gestor Privado, por medio de una APP bajo la modalidad de Delegación, el financiamiento y construcción de vivienda de la EP-MVISG para llevar a cabo el Plan de Vivienda de Interés Social de Colinas de Guaranda por cuenta y riesgo del Gestor Privado conforme al detalle:

31 viviendas de dos pisos de 85 metros cuadrados totalmente terminadas, conforme el proyecto y planos aprobados.

El costo de cada vivienda será de \$ 39.500,00 dólares.

El proyecto incluye toda su infraestructura vial, sanitaria, agua potable y eléctrica.

Término de la Asociación Público Privada: El Contrato que se celebra conforme con la legislación Aplicable, mediante el cual la EP-MVISG actúa en su condición de Entidad Delegante y el Inversor Privado actúa en su condición de Gestor Privado, estará vigente durante un Plazo Ordinario de diez (10) años, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, salvo que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

a.-Un caso de suspensión Autorizada.

b.- A causa legal de terminación anticipada

Financiación del Proyecto: Disposición general. - El Gestor Privado será responsable de llevar a cabo todas las actividades necesarias para la financiación del proyecto dentro de un plazo de 8 (ocho) meses posteriores a fecha de suscripción.

Firma del contrato a los 10 días del mes de noviembre de 2020.

El "Plan de Vivienda de Interés Social de Colinas de Guaranda" es un contrato especial es firmado entre las partes realizado por la Ley Orgánica de Incentivos para la Asociaciones Publicas Privadas y la Inversión Extranjera, el Reglamento de Aplicación del Régimen Excepcional de Delegación de Servicios Públicos de Transporte expedido mediante Decreto Ejecutivo No.-810 de fecha 5 de julio del 2011.

No existe documentación que verifique el cumplimiento de la parte constructiva de acuerdo a los contratos firmados por las partes y según las especificaciones técnicas de los tres planes de vivienda por parte del fiscalizador y Administrador del Contrato.

Se recomienda que el Directorio de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL DE GUARANDA determine la reversión de las propiedades entregadas por Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda en donación a la mencionada empresa por incumplimiento a la ejecución de los programas de vivienda para personas vulnerables:

Terrenos "COLINAS DE GUARANDA", sector Guaguliquin fecha de entrega 25 de abril 2017 a la Empresa Pública Municipal de Vivienda Interés Social de Guaranda; según la escritura pública de donación Notaria Primera del Cantón Guaranda en la cláusula DECIMA. - REVERSION. – para dar soluciones habitacionales de las personas o grupos de atención prioritaria de las familias vulnerables como adultos mayores, personas con discapacidad y otras que carezcan de vivienda. Al amparo de lo que dispone la Resolución de Concejo del GADC-Guaranda de fecha 31 de enero del 2017 establece un plazo de tres años límites para que se cumpla el objeto principal de la Donación; en el caso de no cumplirse con el objeto de la donación en el plazo indicado se revertirá el terreno al Donante

Terrenos sector NEGROYACO (Ex Parque Industrial) fecha de entrega 16 de marzo del 2022 de la donación a la Empresa Pública Municipal de vivienda Interés Social de Guaranda; según la escritura pública de donación Notaria Primera del Cantón Guaranda en la cláusula OCTAVA EXCLUSIVIDAD. - la donación lo hace únicamente y exclusivamente para que se implemente el proyecto de vivienda en favor de personas de escasos recursos económicos, mismos que deberán ser ejecutados en un plazo de DOS AÑOS a partir de la suscripción del presente documento. De no cumplirse con el objeto para el cual se realiza esta donación en el plazo antes establecido la Empresa Pública Municipal de Vivienda Interés Social de Guaranda deberá sin ningún otro trámite restituir de manera inmediata estos predios a favor del GADC-Guaranda por ser el legítimo dueño.

Hay una deuda pendiente con el personal de la empresa por un valor de \$ 76.636.53 dólares.

Personas beneficiarias del plan de vivienda quienes depositaron \$ 2.000.00 dólares a la empresa pública; no hay documentación que justifique su aportación.

CAUSA Y PROCESO DE CESE DE OPERACIONES

En enero de 2024, la EP-MVISG dejó de operar, obedeció a factores de sostenibilidad financiera, eficiencia en la asignación de recursos públicos municipales y la evaluación de resultados institucionales alcanzados frente a los objetivos de creación de la empresa.

Falta de respaldo documental: La ausencia de documentos que justificaran los movimientos financieros impidió que los sistemas contables fueran verificados correctamente, forzando la extensión de los plazos de liquidación para "depurar" las cuentas.

Irregularidades en la Gestión

Las gerencias revelaron problemas graves en la administración de los proyectos habitacionales:

Incumplimiento de Objetivos (Fin Social)

La crisis más aguda ha sido que la empresa no cumplió con el fin para el cual fue creada. Si la empresa pública no lograba reducir el déficit habitacional de manera eficiente o se convertía en una carga burocrática sin resultados tangibles.

Falta de liquidez: La incapacidad de generar recursos propios a través de la venta de lotes o viviendas dejó a la entidad sin capital de operación.

Carga Burocrática: Un gasto corriente que consume los pocos recursos destinados a inversión, lo que suele derivar en procesos de extinción o liquidación para traspasar las competencias directamente a las direcciones municipales y reducir costos.

Puntos Críticos del Incumplimiento

- Paralización injustificada de obra: Los trabajos se detuvieron sin causa de fuerza mayor.
- No existía garantías: El inversor no presentó pólizas de fiel cumplimiento de contrato.
- Insolvencia del inversor.
- Incumplimiento del Cronograma Valorizado
- Falta de inversión comprometida.
- Consecuencias Sociales y Perjuicio a Terceros
- Riesgo de estafa o apropiación: La Empresa de vivienda captó dinero de los beneficiarios sin tener el respaldo de avance de obra.
- Deterioro de la infraestructura al estar al momento abandonadas, debido a la exposición a la intemperie, lo cual reduce el valor patrimonial del terreno municipal.
- Esta situación es particularmente delicada porque demuestra una falta de voluntad contractual o insolvencia oculta por parte del inversor, lo cual agrava la responsabilidad de la municipalidad si no actúa de inmediato.

Los inversionistas demuestran un abandono tácito e incumplimiento por negligencia.

CONCLUSIÓN OPERATIVA

"Se dictamina el Estado de Abandono Técnico y Financiero por parte del aliado inversionista. A pesar de los múltiples requerimientos efectuados por esta municipalidad, la contraparte ha hecho caso omiso a sus obligaciones contractuales, incurriendo en una paralización que supera los 1.200 días. Esta omisión no solo detiene el desarrollo urbano de Guaranda, sino que configura un riesgo inminente para los fondos públicos y privados comprometidos."

RECOMENDACIÓN

"Se recomienda al Alcalde y al Directorio de la Empresa Pública de la Vivienda del GDCG iniciar de inmediato las acciones legales Pertinentes así como trasladar conocimiento a la Contraloría General del Estado, Terminación Unilateral del Contrato, y declarar al inversionista como contratista incumplido ante el SERCOP."

La ciudadanía que haya suscrito contratos de promesa de compraventa o que tenga derechos adquiridos en el marco de los proyectos habitacionales de la EP-MVISG puede acercarse a la Dirección Jurídica del GAD Municipal de Guaranda para recibir información detallada sobre el estado de sus compromisos y los mecanismos de atención dispuestos por la administración municipal.

Arq. Rodrigo Goyes

Director de Planificación

GAD Municipal del Cantón Guaranda

Guaranda, abril de 2025

Documento elaborado en cumplimiento de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y del Reglamento para el Proceso de Rendición de Cuentas del CPCCS.



**ASAMBLEA LOCAL CIUDADANA
CANTÓN GUARANDA**
Constituida el 08 de mayo del 2015



Guaranda, 29 de abril del 2026.
Oficio Nro. 136 ALC-CG

Doctor
Inti Yumbay Taris
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA
Presente. -

De mi consideración:

Luego de expresarle un cordial y atento saludo, adjunto al presente remito la documentación que a continuación detallo:

- Formularios preliminares de Rendición de Cuentas con los respectivos medios de verificación.
- Informe Narrativo de Rendición de Cuentas, de la Gestión Administrativa 2025 de la Empresa Pública Municipal de Vivienda EPMVISCG

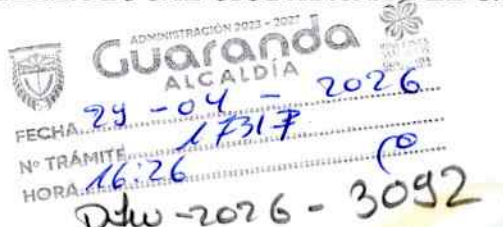
En tal virtud, es de vuestra responsabilidad según los Art. 14 literales a, b y c de la Fase 2, remitir al Sr. Alcalde para la aprobación correspondiente.

Esperando que mi pedido sea aceptado favorablemente, me suscribo de usted.

Atentamente,

Abg. Rigoberto Llerena Cardona
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA LOCAL CIUDADANA DEL C.G

Lilia P.



La participación Ciudadana es Responsabilidad de Todos

Guaranda 7 de mayo de 2026
Oficio No. 259-IY-A-GADCG-2026

Abg.
Rigoberto Llerena
Presidente de la Asamblea Local Ciudadana del C.G.

Presente

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo.

En atención al Oficio Nro. 136 ALC-CG, de 29 de abril de 2026, mediante el cual remite los formularios preliminares de Rendición de Cuentas con sus respectivos medios de verificación y el Informe Narrativo de Rendición de Cuentas de la Gestión Administrativa 2025 de la Empresa Pública Municipal de Vivienda EPMVISCG, me permito manifestar que, una vez revisada la documentación presentada, se remiten los formularios debidamente aprobados, a fin de que se continúe con el desarrollo de la Fase 2 del proceso de Rendición de Cuentas, conforme a la normativa vigente.

Atentamente,



Valida únicamente en Firmado.
Firmado electrónicamente por:
**INTI ANDRES YUMBAY
TARIS**

Dr. Inti Andres Yumbay Taris
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

Elaborado: Cyntia CH.

Revisado y aprobado: Abg. Diego L.

Asamblea Local Ciudadana
Cantón Guaranda
Constituida el 8 de Mayo del 2015
Recibido Por:
Fecha: 07-05-2026
Hojas Anexas: Hora: 15h00
Firma:

RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
DE VIVIENDA DE INTERÉS**

Arq. Rodrigo Goyes
RESPONSABLE



**MARTES
26 DE MAYO**



16H00



**SALÓN DE LA CIUDAD
PALACIO MUNICIPAL**



Guaranda
alcaldía