

**BASES PARA LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE LA
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO EP, A
REALIZARSE EN LA CIUDAD DE MILAGRO, EL 17 DE ENERO DEL 2024, A
LAS 10H00 AM**

1. ANTECEDENTES

a) La Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro (VIVEN-EP), es una sociedad de derecho público, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, sujeta a las normas pertinentes de la República aplicables en función de su específico objeto, creada mediante Ordenanza de Constitución No. GADMM 14-2013, publicada en el Registro Oficial Nro. 80, de 13 de septiembre de 2012 y en la Gaceta Oficial Municipal #26 del 30 de julio de 2013.

b) El art. 42 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, señala:

“(...)FORMAS DE FINANCIAMIENTO.- Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzca los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contrataciones de créditos; beneficio de garantías soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstas en esta y otras leyes; así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda (...)”

c) El art. 2 de la Ordenanza de Constitución de creación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, señala lo siguiente:

“(...) La entidad Municipal “EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO-EP”, tiene por objeto asumir el rol como un ente encargado de 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, conforme el Plan Nacional de Desarrollo y las directrices que el Ministerio de Vivienda tenga para el efecto.

La Empresa que se constituye podrá suscribir contratos de préstamos, fideicomisos como constituyente o como adherente, con organismos y entes públicos y privados, nacionales e internacionales de crédito para la ejecución de su objeto, así como para la realización de obras de infraestructura de agua potable y saneamiento a través de los cauces jurídicos pertinentes.

Podrá asociarse con otras empresas públicas y privadas para la consecución de sus fines, podrá realizar alianzas estratégicas al tenor de la legislación aplicable a cada caso con la finalidad de cumplir de mejor manera sus fines, obtener recursos económicos, obtener estudios de los proyectos y en suma optimizar los recursos de tal

manera de poder poner a disposición de la población de toda su jurisdicción, una alternativa de vivienda social integral con todos sus servicios.

La “EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO-EP”, podrá recibir recursos sea bienes muebles o inmuebles del Gobierno Municipal de Milagro, esencialmente para la ejecución de obras vinculadas con su objeto, las cuales canalizará por los cauces jurídicos pertinentes

El cumplimiento del objeto antes referido es irrenunciable.

En su gestión la Empresa Municipal que se constituye cumplirá y exigirá que se cumpla la Constitución y la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

La “EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO-EP”, no reemplazará a ninguna subsecretaría o coordinación del Ministerio de Vivienda. Su papel se circunscribe a cumplir el objetivo previsto en el presente estatuto.

La Empresa Pública podrá cumplir todas las acciones y gestiones y adoptar todas las medidas y resoluciones que sean razonablemente necesarias para el cumplimiento de su objeto, de conformidad con el ordenamiento jurídico del Estado.

El interés general es principio rector de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO, EP (...).”

- d) Mediante Ordenanza GADMM #15-2015, se Reformó La Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, de fecha 05 de octubre de 2015, en la que se mencionó en el artículo 1, que se agregue un inciso más el art. 2 que dirá:

“(...) Los parques y área recreacionales y comunales que contemplen los proyectos habitacionales de vivienda que ejecuten el GAD Municipal de Milagro, serán de uso público (...)”

- e) El art. 19 de la Ordenanza de la Constitución de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social, EP indica que son bienes y fondos de la Empresa los siguientes:

- 1.- Los valores que en calidad de aporte de gestión le entregue el Gobierno Autónomo Descentralizado de Milagro; así como los recursos que reciba en aplicación de la legislación pertinente.
- 2.- Las asignaciones presupuestarias que reciba el Gobierno Autónomo Descentralizado de Milagro u otras instituciones públicas;
- 3.- Los empréstitos o asignaciones de entidades nacionales o internacionales
- 4.- Los fondos y bienes que en calidad de herencia, legado o donación se aceptaren por parte de la entidad, siempre con beneficio de inventario.
- 5.- Los bienes inmuebles que adquiera la Empresa, a cualquier título.
- 6.- Los créditos que le produzcan los bienes y fondos de que sea beneficiaria o titular.
- 7.- Los demás que establezca el ordenamiento jurídico del Estado.
- 8.- El Gobierno Municipal de Milagro, de manera expresa, con aras de poder atender una de las necesidades sociales más inminentes, como es la vivienda social, entregará a favor de esta Empresa Pública, extensiones de terrenos ubicadas en el cantón San Francisco de Milagro, con la exclusiva finalidad de

que se realice y ejecute en los mismos proyectos integrales de vivienda de interés social para los pobladores del Cantón.

- f) Mediante Resolución del Concejo Municipal No. GADMM #094-2016 de fecha 29 de abril de 2016, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de junio de 2016; en el cual resolvió aportar como aumento de capital a la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro EP, los bienes inmuebles ubicados en la Urbanización Lagunas del Sol, de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Francisco de Milagro.
- g) Mediante Acta de Sesión de Concejo #232 de fecha 23 de mayo de 2018, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de agosto de 2018; en el cual se resolvió mediante Sesión ordinaria aprobar la Reestructuración Parcelaria del terreno denominado Santa Clemencia ubicada entre las avenidas Jaime Roldós Aguilera, vía Km 26 y prolongación de la calle Víctor Emilio Estrada.
- h) Mediante Acta de sesión de concejo #268 de fecha 21 de diciembre de 2018, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de enero de 2019; en el cual se resolvió autorizar la ampliación de la Resolución del acta de la sesión del concejo celebrada el 23 de mayo de 2018, en el que se unifico 25 lotes quedando en un total de 7 lotes.
- i) Mediante Resolución del Concejo Municipal GADMM #064-2021, con fecha 26 de febrero de 2021, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de abril de 2021, en el cual se resolvió mediante Sesión Ordinaria, la Reestructuración Parcelaria, Trama Vial; y Unificación de los predios, en los terrenos ubicados en la Lotización Santa Clemencia.
- j) Con fecha 22 de septiembre de 2022 mediante la Resolución No. VIVEN-EP-2022-007, se expidió el Reglamento para la venta/enajenación de bienes inmuebles de la empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, aprobado por el Directorio y suscrito por el Presidente del Directorio de VIVEN-EP, y la Gerente General (E) de la empresa.
- k) Mediante Acta de sesión extraordinaria Nro. 006-2023 de 13 de diciembre de 2023, los miembros del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, resolvió aprobar y autorizar la venta y/o enajenación del Lote C1, ubicado en la Urbanización "Laguna del Sol" de propiedad de VIVEN-EP.
- l) Mediante oficio Nro.GADMM-DPEODUR-2024-28144-561114-O de fecha 02 de enero de 2024, la Dirección de Planeamiento Estratégico, Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Rural, remite el certificado de Avalúos y Registro del predio C1.

2. NORMATIVA APLICABLE

La Subasta Pública se sujetará a lo previsto en el “**REGLAMENTO PARA LA VENTA/ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO, EP**”, aprobado por el Directorio, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 2022.

3. FORMA DE LA SUBASTA PÚBLICA

La Subasta Pública Ascendente, se efectuará mediante la presentación de la(s) postura(s) de forma verbal, y serán pregonadas con claridad y en voz alta en las oficinas de VIVEN-EP, el día miércoles 17 de enero de 2024, desde las 10H00 am, ubicado en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2.

La Puja se realizará de manera presencial, la duración de la puja no podrá ser mayor a veinte (20) minutos, e iniciará con el precio base de avalúo.

4. AVISOS

La subasta pública será anunciada mediante un aviso de publicación en el semanario de la ciudad y en la página web de VIVEN-EP (www.viven.gob.ec).

5. BIEN INMUEBLE A SER SUBASTADO

El bien inmueble en materia de la subasta pública, se trata de un lote ubicado en la Vía principal entre vía secundaria, esquina; solar denominado C1, manzana 51, de la Urbanización “LAGUNA DEL SOL” del cantón Milagro, con un área de 2.334,36 metros cuadrados, identificado con la clave catastral Nro. 09-10-50-003-005-051-007-000-000-000, de acuerdo al certificado de avalúos con los siguientes linderos y mensuras:

Cuadro de Linderos y Mensuras

	LINDEROS	MENSURAS
NORTE	Vía principal	42,00 m
SUR	Calle V1	42,89 m
ESTE	Lote #C2	55,00 m
OESTE	Vía secundaria	55,00 m

6. PRECIO BASE

El precio base de la presente subasta pública por el bien inmueble de propiedad de VIVEN EP, es de \$ 208.367,51 (DOS CIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE CON 51/100 DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).

El pago que los oferentes propongan, en ningún caso será menor del antes indicado.

7. CONDICIONES DE LA SUBASTA PÚBLICA Y USO DE SUELO

El lote C1, posee un área de 2334,36 metros cuadrados dentro del cual se llevará a cabo el desarrollo de un proyecto habitacional-comercial con la finalidad de aportar nuevos espacios destinados para la satisfacción de la necesidad habitacional de la población de Milagro, este proyecto se sujetará a los parámetros y porcentajes urbanísticos que determine la Ordenanza vigente que norme las Urbanizaciones dentro del cantón San Francisco de Milagro de la provincia del Guayas.

Así como los parámetros que establezca el Plan De Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan De Uso y Gestión del Suelo del Cantón San Francisco De Milagro, vigentes.

La construcción del proyecto será ejecutada por el ganador del predio a subastar en un plazo de **12 meses** contado a partir de la obtención del permiso de obra otorgada por la autoridad competente.

USO DE SUELO

Sera exclusivamente habitacional-comercial.

Además, se indica que en el caso de que el adjudicatario transfiera el bien inmueble, el nuevo comprador estará sujeto a las mismas bases de enajenación por la cual, se vendió este predio.

8. VISITA AL BIEN INMUEBLE A SUBASTAR

El bien inmueble a ser subastado, puede ser conocido por los interesados el día martes 09 de enero de 2024, a partir de las 10H00 AM hasta las 15H00 PM, previa cita que deberá concretarse con el Gerente Financiero, Administrativo y Talento Humano de VIVEN-EP, en las oficinas de VIVEN-EP ubicada en la ciudad de Milagro, en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2.

9. PARTICIPANTES Y PROHIBICIONES

Podrán intervenir en la subasta de VIVEN-EP, el público en general que tenga interés en la adquisición de bien inmueble a subastar, que tenga capacidad para hacerlo y no tenga impedimento o restricción legal; y que no estén inmersos en las prohibiciones que se describen en las presentes bases.

No podrán participar en la subasta pública, ni podrán intervenir por si, ni por interpuesta persona los siguientes:

- Representante legal y órganos colegiados de VIVEN EP, así como cónyuges o parientes dentro del 4to grado de consanguinidad y segundo de afinidad, de los dignatarios y servidores indicados en este numeral; personas jurídicas de derecho privado o sociedades de hecho en las que los indicados funcionarios, servidores o empleados, su cónyuge o sus parientes hasta 4to grado de consanguinidad y segundo de afinidad tengan participación, aún en el caso de que los referidos funcionarios, servidores o empleados hubieren renunciado a sus funciones.

- Las personas naturales o jurídicas, incluidos sus representantes legales, que hubieren realizado los estudios, los diseños y los proyectos de ingeniería o arquitectura, que presenten algún tipo de vinculación respecto al proyecto de desarrollo inmobiliario.
- Los que de manera directa hayan estado vinculados con la elaboración, revisión o aprobación de las bases.

Las personas contra quienes se hubiere dictado sentencia condenatoria por delitos de lavado de activos, narcotráfico, terrorismo o su financiación, concusión, cohecho, peculado, o enriquecimiento ilícito

10. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA PÚBLICA

Los oferentes deberán presentar los siguientes requisitos para su precalificación, acorde las fechas establecidas en el cronograma:

- Personas naturales: Copia de cédula
- Personas jurídicas: Copia de cédula del Representante legal, Nombramiento actualizado del representante legal, Certificado de Registro Único de Contribuyentes.
- Los oferentes deberán entregar al secretario de la Comisión Técnica, la carta de aceptación de condiciones de la enajenación; formulario de la oferta; ficha de datos generales del postulante.
- Para respaldar la seriedad de la oferta de la Subasta, los oferentes deberán entregar al Secretario de la Comisión Técnica, el 30% del valor ofertado, en cheque certificado a la orden de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, o mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Banco del Pacífico # 7710283 a nombre de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro con RUC 096859945001.

Una vez cumplida la entrega de documentos, se procederá a la convalidación de los mismos dentro del proceso de calificación de ofertas, con lo cual se notificará a los oferentes que hayan cumplido con los requisitos de precalificación en la dirección electrónica que consignaron en el formulario de precalificación.

11. CRONOGRAMA DEL PROCEDIMIENTO

DESCRIPCIÓN	FECHA	HORA
CONVOCATORIA	04/01/2024 08/01/2024	
INSPECCIÓN PROGRAMADA	09/01/2024	09H00 15H00
RECEPCIÓN DE REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN	12/01/2024	08H00 16H00
PRECALIFICACION DE OFERTAS	15/01/2024	
NOTIFICACIÓN DE POSTORES PRECALIFICADOS	16/01/2024	
SUBASTA PÚBLICA	17/01/2024	10H00
PRESENTACION DE RESULTADOS AL GERENTE GENERAL	17/01/2024	
FECHA LIMITE DE ADJUDICACIÓN	18/01/2024	
NOTIFICACION DE ADJUDICACIÓN AL MEJOR POSTOR Y OFERENTES	18/01/2024	
ENTREGA DE DIFERENCIA DE VALORES OFERTADOS	19/01/2024	

12. SEÑALAMIENTO DEL LUGAR, DÍA Y HORA PARA LA SUBASTA PÚBLICA

La Subasta Pública se realizará el día miércoles 17 de enero del 2024, a las 10h00 am, en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2, oficina de VIVEN-EP de la ciudad de Milagro.

Se encontrarán presentes solo los interesados que hayan previamente calificado la oferta, es decir, haber presentado en la fecha indicada en el cronograma los requisitos establecidos en el punto 10.

El día de la subasta, se presentarán las posturas verbalmente, con claridad y en voz alta. Luego el secretario tomará nota de los nombres y apellidos del postor y la cantidad ofrecida por el bien inmueble. Para lo cual deberá presentar su cédula de identidad y la copia del comprobante para poder ser identificados.

De no haber otra postura mejor, después de cumplido los requisitos para participar, se declarará el cierre de la subasta pública.

13. ADJUDICACIÓN AL OFERENTE SEGÚN EL ORDEN DE PREFERENCIA

Luego de conocidas las ofertas, la Comisión Técnica sesionará con la finalidad de calificar la legalidad de las posturas presentadas y el orden de preferencia de las admitidas; posteriormente, la Comisión Técnica presentará al Gerente General de VIVEN-EP, el informe de los resultados de la subasta; el Gerente General dará a conocer al Directorio dicho informe y posterior se realizará la adjudicación en favor del postor cuya oferta hubiere sido declarada preferente.

Sobre los resultados de la calificación de las posturas, se notificará por escrito a todos los oferentes en un término de 72 horas posteriores a la resolución de adjudicación.

Si el oferente inicialmente calificado como preferente no ejecutare las obras previstas en el predio subastado, de acuerdo con las exigencias establecidas, dentro del plazo señalado en el presente pliego, adjudicará en forma automática, la venta obtenida por la subasta, al segundo postor, quien deberá igualmente cumplir con los requisitos correspondientes.

14. PAGO DEL PRECIO OFRECIDO

Notificada la Resolución de Adjudicación, el adjudicatario pagará dentro de las 24 horas siguientes, la totalidad del predio ofrecido en cheque certificado a nombre de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP o mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Banco del Pacífico # 7710283 a nombre de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro con RUC 096859945001. En caso de haber realizado ofertas a plazo, tiene hasta 90 días posteriores a la adjudicación, para entregar el saldo de su oferta.

Una vez efectivizado el cheque o transferencia bancaria, previa coordinación con el Asesor Jurídico de VIVEP-EP, se entregará el bien inmueble al adjudicatario.

15. DEVOLUCIÓN DE OFERTAS NO CALIFICADAS O NO ADJUDICADAS.

En un término de 72 horas posteriores a la resolución de adjudicación, se devolverán a los participantes los cheques certificados o el dinero correspondiente a las posturas que no hayan sido adjudicadas.

16. QUIEBRA Y SANCIÓN DE LA SUBASTA

Si el adjudicatario desiste por cualquier motivo de la compra, o no paga el saldo del predio ofertado en la subasta pública, se declarará la quiebra del mismo. El oferente que la causare perderá la totalidad de la garantía de seriedad de la oferta (30% del valor ofertado), sin lugar a reclamo y se adjudicarán los bienes inmuebles al postor que haya sido calificado en orden de preferencia.

17. PRESENTACION DE UNA SOLA OFERTA

Si en la subasta se presentare una sola oferta, esta será adjudicada siempre que cumpla con los requisitos y condiciones que se describen en las presentes bases.

18. GASTOS

Todos los gastos de otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio de los bienes: impuestos y contribuciones a que hubiere lugar, registro de la propiedad y honorarios de abogado, estarán a cargo del adjudicatario.

19. PROCESO DESIERTO

El Comité Técnico, puede declarar desierto el concurso si no se presentare oferta alguna, o de haberlas, ninguna cumpliera con los requisitos establecidos en el Reglamento de venta/enajenación de bienes inmuebles de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP.

20. ACTA

El secretario de la Comisión Técnica, levantará el acta de la diligencia, en la que constaran los siguientes datos:

- Señalamiento del bien inmueble enajenado
- Lugar, fecha y hora de la iniciación de la subasta pública.
- Enunciación de las posturas presentadas
- Valor por el que se hará la adjudicación

El original del acta firmada por los miembros de la Comisión Técnica y las personas que participaron en el remate se archivará en la Oficina de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP; y, el secretario de la Comisión Técnica, otorgará las copias que soliciten los interesados.

Además, deberá constar copia del Acta de la Sesión del Directorio de VIVEN-EP, en la cual se aprobó y autorizó la enajenación y/o venta de los bienes inmuebles de propiedad de VIVEN-EP.

Dado y aprobado en la ciudad de Milagro, Provincia del Guayas, el 03 de enero del 2024.

m) Comisión Técnica

Ab. Mauricio Mora Valencia
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA

CERTIFICO: Que las presentes Bases se aprobaron en la Sesión de la Comisión Técnica del remate, efectuado el día 03 de enero del 2024.

En consecuencia, las Bases que anteceden se encuentran vigentes desde la fecha y consta de 09 páginas. En Milagro, a los 03 días del enero del año 2024.

Arq. Thalia Parrales Marcillo
SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA