

**CONCURSO PÚBLICO PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO  
ESTRATEGICO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO  
“VILLA MADERO”**

**Para** : Ing. Pilar Rodríguez Quinto  
**GERENTE GENERAL DE VIVEN-EP**

**Fecha** : 16 de julio del 2021

**Asunto** : Informe Final de Comisión Técnica

---

Una vez realizada toda la revisión y análisis de la documentación y procesos generados en base al Concurso Público para la Selección de un Socio Estratégico para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario “VILLA MADERO”, se procede a emitir el siguiente Informe Final:

**INFORME FINAL DE COMISIÓN TÉCNICA**

**I**

**ANTECEDENTES**

- La empresa INMOCOST con fecha 1 de octubre del 2020, presentaron su propuesta preliminar de iniciativa privada, mostrando interés en la realización de una Alianza Estratégica con la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP, con el objetivo de generar soluciones integrales habitaciones en el Lote #1 del Sector Santa Clemencia.
- Mediante Acta No. 003-2020 de fecha 13 de octubre del 2020, los miembros del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP, conformaron la Comisión Técnica, para la evaluación de la propuesta preliminar y recomendación de proceder o no con la calificación de interés público; y, de ser procedente, los mismos integrantes designados en la Comisión Técnica, procederán a la elaboración de los pliegos y todo lo establecido en la normativa, a fin de iniciar el concurso público para la selección de un socio estratégico para la ejecución del proyecto inmobiliario en los terrenos de VIVEN-EP ubicados en el sector “Santa Clemencia”; además, de llevar adelante la absolución de consultas, recepción de propuestas, análisis y evaluación de propuestas, calificación y presentación del informe de resultados al Gerente General de VIVEN-EP, conforme con las bases aprobadas para el efecto, esto conforme con el Art. 7 del Instructivo para la Aplicación del Reglamento de Asociatividad de VIVEN-EP para el desarrollo de Alianzas Estratégicas.

- Mediante Acta CT-PP No. 2020-001, de fecha 21 de octubre del 2020, la Comisión Técnica se reúne para proceder con la evaluación de la propuesta preliminar presentada por la empresa Inmocost S.A., y en virtud del análisis de consta que se detalla en la propuesta, la Comisión Técnica recomienda que la propuesta preliminar del proponente privado es viable, y, califica como interés público.
- Mediante Resolución No. VIVEN-EP-003-2020 de fecha 13 de noviembre del 2020, suscrito por la Gerente General de VIVEN-EP, declara de interés público la propuesta preliminar presentada por la compañía Inmocost S.A., notificando a la empresa Inmocost S.A., con la información que debe presentar en un plazo de 60 días.
- Mediante oficio de fecha 12 de febrero del 2021, la empresa Inmocost S.A. cumple con la presentación de la información requerida y solicita se sirva disponer a la comisión técnica la realización del análisis de viabilidad de la iniciativa privada.
- Mediante Memorando Nro. EPMVSM-DAT-001-2021-M, con fecha 1 de marzo del 2021, suscrito por el Arq. Sergio Carofilis Gallo en su calidad de delegado del Área Técnica de Planificación indicando que cumple con los requerimientos de su área específica.
- Con Memorándum No. VIVEN-EP-AJ-2021-003, con fecha 12 de marzo del 2021, suscrito por el Abg. Andrés Castillo Tigse, en su calidad de asesor jurídico encargado VIVEN EP, el cual recomienda que, “se conforme una comisión técnica de selección para la elaboración de las bases, requisitos, procedimientos y trámite de todo el concurso público y suscripción del CAE, de esta forma se busca alternativas viables para la selección de un socio estratégico para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Villa Madero”.
- Mediante Acta No. 004-2021 en sesión ordinaria el Directorio de VIVEN-EP de fecha 24 de marzo del 2021, resuelve conformar a la Comisión Técnica para la Elaboración de los Pliegos de las Bases del Concurso Público de Selección de un Aliado Estratégico para el Desarrollo del Proyecto Inmobiliario en el terreno “Santa Clemencia”, integrado por el Abg. Vicente Egas como Presidente, Arq. Sergio Carofilis como Delegado del Area Técnica, Abg. Andrés Castillo como Delegado del Área Jurídica y la Ing. Ma. Esther Tomarema Secretaria.
- Mediante Resolución No. VIVEN-EP-2021-002, del 24 de marzo del 2021 inició el proceso de concurso Público, disponiendo a la comisión técnica la elaboración de los pliegos de las bases del concurso público del proyecto inmobiliario en el terreno “Santa Clemencia”.
- Con fecha 31 de mayo del 2021 mediante OFICIO CIRC-CT-001-2021-M del 03 de junio del 2021, la Comisión Técnica, remitió a la Secretaria de la Comisión, “Las bases del concurso público del proyecto inmobiliario en el terreno denominado “Santa Clemencia”

- Con fecha 31 de mayo del 2021 mediante MEMORANDUM N° EPMVSM-SCT-003-2021-M, la Ing. María Esther Tomarema, en su calidad de Secretaria de la Comisión Técnica, informa a la Ing. Pilar Rodríguez Quinto que en virtud que la propuesta no altera ni limita en forma alguna las facultades de VIVEN-EP para establecer requisitos de elegibilidad y, en general, para regular el procedimiento precontractual en la forma que considere más adecuada para los intereses públicas, la Comisión Técnica pone a consideración y remite las “Las bases del concurso público del proyecto inmobiliario en el terreno denominado “Santa Clemencia”.
- Con fecha 25 de junio del 2021, mediante Memorando No. EPMVSM-SCT-006-2021-M, suscrito por la Ing. María Tomarema, Secretaria de la Comisión Técnica, comunica al Abg. Andrés Castillo Delegado del Área Jurídica las preguntas al concurso, realizadas por la empresa Inmocost S.A.
- Con fecha 29 de junio del 2021, mediante Memorando No. EPMVSM-SCT-007-2021-M la Ing. Ma. Esther Tomarema, se puso en conocimiento al Abg. Andrés Castillo documentos habilitantes para que solicita la empresa Inmocost S.A.
- Con fecha 30 de junio del 2021, mediante Acta No. 2021-003, los miembros de la Comisión Técnica, responde las preguntas realizadas por la empresa Inmocost S.A. y que son vinculantes al proceso.
- Con fecha 2 de julio del 2021, el consorcio (en formación) “Villa Madero” entrega la oferta a la secretaria junto a toda la Comisión Técnica a lo cual se suscribió el Acta de Apertura de Oferta Presentada por el Consorcio (en formación), a lo cual su delegado y Procurador Común Ing. Alberto Elio Valverde Farfán, hace entrega de la oferta contenida en 1074 fojas.
- Mediante Memorando No. EPMVSM-SCT-008-2021-M, del 05 de julio del 2021 suscrito por la Secretaria de la Comisión Ing. Ma. Esther Tomarema, en la que envía la oferta presentada al Presidente de la Comisión Técnica para su revisión.
- Con fecha 07 de julio de 2021, mediante Acta CT No. 2021-004 la Comisión Técnica revisa el Check List de requisitos de elegibilidad y Evaluación de las ofertas, a lo cual deliberó que se ha cumplido con todos los requisitos.
- Mediante Acta CT No. 2021-004 de fecha 07 de julio de 2021 se reunió la Comisión Técnica para proceder con la Revisión de las Ofertas presentadas por el Oferente Inmobiliaria Inmocost S.A, a través de la cual se deliberó el cumplimiento de todos los requisitos de acuerdo a lo estipulado en el Memorándum No. EPMVSM-DAT-002-2021-M, constando dentro del proceso.
- Mediante documento suscrito por el Ing. Alberto Elio Valverde Farfán, representante legal del Consorcio en formación, se encuentran los participantes del Consorcio Villa Madero en formación, la cual estará compuesto por B&A-OLOMAR S.A, INMOBILIARIA SALIPACI S.A e INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A

- Mediante Acta CT No. 2021-005 de fecha 14 de julio de 2021 se procedió con la Calificación de las ofertas técnicas presentadas en el proceso del Concurso Público, a través de la cual se determinó que la oferta antes mencionada por el Oferente Consorcio Villa Madero si cumple con los requisitos y se recomienda continuar con el proceso de Concurso Público No. 001-2021-VIVEN-EP.
- Mediante Acta de Sesión de Negociación de fecha 16 de julio de 2021, suscrita por los miembros de la Comisión Técnica, se acordó la negociación de acuerdo a las bases y a la Oferta Presentada el valor correspondiente a CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO DOLARES CON 72/100 (USD \$153,048.72) y su forma de pago, así como la obtención del permiso de construcción otorgado por el GAD Municipal del Cantón San Francisco Milagro como inicio de la ejecución de las fases del CAE.

## II BASE LEGAL

### ➤ CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- ❖ *“Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*
- ❖ *“Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*
- ❖ *“Art. 315.- El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas”*
- ❖ *Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*
  1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*
  2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*
  3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.*
  4. *Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.*

5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.
  6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
  7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
  8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.
- El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

## ➤ LEY ORGÁNICA DE EMPRESAS PÚBLICAS

- ❖ **“Art. 4.- DEFINICIONES.** - Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado (...).”
- ❖ **“Art. 9.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO.** - Son atribuciones del Directorio las siguientes:
  1. Establecer las políticas y metas de la Empresa, en concordancia con las políticas nacionales, regionales, provinciales o locales formuladas por los órganos competentes y evaluar su cumplimiento;
  2. 4. Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa;”
- ❖ **“Art. 11.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.**  
- El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá los siguientes deberes y atribuciones:
  1. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa pública;
  2. Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio;
  3. Suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el Directorio.
  15. Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas;
  18. Las demás que le asigne esta Ley, su Reglamento General y las normas internas de cada empresa”.

- ❖ **“Art. 35.- CAPACIDAD ASOCIATIVA.-** Las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.

De conformidad con lo previsto en el artículo 316 de la Constitución de la República, la empresa pública que haya constituido una empresa mixta para la gestión de sectores estratégicos o prestación de servicios públicos, deberá tener la mayoría de la participación accionaria en la empresa de economía mixta constituida. La empresa pública podrá contratar la administración y gestión de la empresa, sea ésta pública o mixta.

Para otro tipo de modalidades asociativas, distintas a las empresas mixtas que se constituyan para la gestión de sectores estratégicos o prestación de servicios públicos, la empresa pública podrá participar en éstas con un porcentaje no mayoritario, de conformidad con el artículo 316 de la Constitución y la ley.

Todo proceso de selección de socios privados para la constitución de empresas de economía mixta debe ser transparente de acuerdo a la ley y se requerirá concurso público, y para perfeccionar la asociación no se requerirá de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio.

No requerirán de concursos públicos los procesos de asociación con otras empresas públicas o subsidiarias de éstas, de países que integran la comunidad internacional”

- ❖ **“Art. 36.- INVERSIONES EN OTROS EMPRENDIMIENTOS.-** Para ampliar sus actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades, las empresas públicas gozarán de capacidad asociativa, entendida ésta como la facultad empresarial para asociarse en consorcios, alianzas estratégicas, conformar empresas de economía mixta en asocio con empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras, constituir subsidiarias, adquirir acciones y/o participaciones en empresas nacionales y extranjeras y en general optar por cualquier otra figura asociativa que se considere pertinente conforme a lo dispuesto en los Arts. 315 y 316 de la Constitución de la República.

Las empresas públicas ecuatorianas podrán asociarse con empresas estatales de otros países, con compañías en las que otros Estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios.

En todos estos casos se requerirá que el Estado ecuatoriano o sus instituciones hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

En general los acuerdos asociativos e inversiones previstas en el inciso anterior deberán ser aprobados mediante resolución del Directorio en función de los justificativos técnicos, económicos y empresariales presentados mediante informe motivado y no requerirán de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio para perfeccionar la asociación o inversiones, respectivamente”.

❖ **“Art. 42.- 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 produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía 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 previstos en esta y otras leyes, así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda”

❖ **“Art. 181.- GESTIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE FIDEICOMISOS.** - Los gobiernos autónomos descentralizados, las empresas públicas y las entidades financieras públicas que decidan gestionar recursos públicos a través de fideicomisos deberán solicitar la autorización correspondiente al Ministerio de Economía y Finanzas. Previamente a la autorización, el Ministerio de Economía y Finanzas emitirá un informe acerca de la conveniencia o no de que se autorice el manejo de los recursos públicos a través de esta figura financiera. Estas entidades informarán semestralmente al ente rector de las finanzas públicas sobre la gestión de los recursos a través de tales fideicomisos.

*Ningún fideicomiso público deberá mantener recursos por fuera de la banca pública e instituciones financieras cuyo capital accionario sea mayoritariamente con recursos públicos y sus inversiones se sujetarán a las disposiciones que sobre la materia emita el Ministerio de Economía y Finanzas, para lo cual emitirá una norma técnica”*

➤ **REGLAMENTO ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PÚBLICO**

❖ **“Art. 85.-** El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona”

➤ **PLAN NACIONAL DEL BUEN VIVIR  
SECRETARÍA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN CONSEJO NACIONAL DE  
PLANIFICACIÓN RESOLUCIÓN No. 002-2017-CNP**

❖ **Políticas**

*1.7. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada y a un entorno seguro que incluya la provisión y calidad de los bienes y servicios públicos vinculados al hábitat: suelo, energía, movilidad, transporte, agua y saneamiento, calidad ambiental y recreación.*

**III  
ANÁLISIS**

El oferente Consorcio “Villa Madero” presentó su oferta en las oficinas de VIVEN-EP el día 02 de julio de 2021, para lo cual, la Comisión Técnica se encargó de evaluar la oferta y revisar los requisitos de elegibilidad. Consiguientemente se procedió con la calificación de

la Oferta, la misma en donde se determinó que sí cumple con los requisitos establecidos en los pliegos de bases para el **CONCURSO PUBLICO No. 001-2021-VIVEN-EP** cuyo objeto es **CONCURSO PUBLICO PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATEGICO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO “VILLA MADERO”**.

Siendo VIVEN-EP una entidad jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, tiene como objeto elaborar e implementar programas de desarrollo de proyectos habitacionales, para cubrir con las necesidades elementales, como lo es el de una vivienda para las familias en el cantón Milagro.

Conforme lo establece la ordenanza de constitución de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro y la ley de la materia que rige a VIVEN-EP, uno de los vehículos para el desarrollo inmobiliario de un predio de propiedad de VIVEN-EP, es un fideicomiso, y con el propósito de iniciar el proyecto en el menor tiempo posible VIVEN-EP deberá aportar el predio al Fideicomiso en un plazo no superior a 30 días contados a partir de su suscripción del CAE (Contrato de Alianza Estratégica).

La Superintendencia de Compañías ha reglamentado a través del Reglamento de Funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria, según Resolución No. 12 del 14 de julio de 2014, la misma que determina que los proyectos inmobiliarios que se desarrollan a través de fideicomiso deben tener, entre otras, las obligaciones de a continuación:

- Ser propietario del predio donde se ejecuta el proyecto;
- Contratar al constructor y todas las obras necesarias para cumplir el objeto del fideicomiso;
- Contratar la fiscalización, gerencia de proyecto y comercialización; y,
- Firmar y recibir los fondos provenientes de las promesas y escrituras de compraventa de las unidades habitacionales.

De manera sucinta, es fundamental asegurar que en todo proceso de concurso público se cumpla con los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, eficiencia, eficacia, oportunidad, publicidad, concurrencia y transparencia, mismos que guardan concordancia a los principios establecidos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y la Constitución de la República del Ecuador.

#### IV CONCLUSION

En virtud a lo mencionado, es necesario recalcar que, pese a que VIVEN-EP se constituyó en el año 2013, esta entidad permanece a pesar de la crisis sanitaria, para lo cual, considera la política de esta administración el dotar de viviendas dignas a las personas más necesitadas del Cantón Milagro. No obstante, VIVEN-EP no se encuentra actualmente generando ingresos propios de autogestión, por lo que, dentro del presupuesto aprobado para el

ejercicio fiscal 2021 constan asignaciones del GAD del Cantón Milagro como ente creado de la Empresa Pública, para cubrir netamente gastos administrativos u operacionales.

De esta manera nace la importancia del Concurso Público para la selección de un Socio Estratégico para el Desarrollo del Proyecto Inmobiliario “Villa Madero”, el cual, cumpliendo con los requisitos legales vigentes, sería beneficiosa para la ciudadanía milagreña en el marco de cumplir un proyecto habitacional mejorando así la convivencia, armonía y seguridad ciudadana, así como la autogestión de la Empresa.

**V**

**RECOMENDACIÓN**

Conforme a todo lo expuesto ibidem, se recomienda informar al Directorio con la finalidad de proceder con la respectiva emisión de la Resolución de Adjudicación en aras de continuar y finalizar con el proceso de **CONCURSO PUBLICO No. 001-2021-VIVEN-EP** cuyo objeto es **CONCURSO PUBLICO PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATEGICO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO “VILLA MADERO”**.

Reinstalada la sesión, se pone a consideración de los integrantes de la Comisión Técnica el acta elaborada, la misma que es leída, aceptada y aprobada en su totalidad; y, para constancia se procede a su firma, siendo las 15h05 pm.



Abg. Vicente Egas Carrasco

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA ESPECIALIZADA.**



Ing. María Esther Tomarema

**Gerente Financiera, Administrativa y Talento Humano de VIVEN-EP  
Secretaria de la Comisión Técnica**



Arq. Sergio Carofilis  
Delegado del área técnica.



Abg. Andrés Castillo Tígse  
Asesor Jurídico (E) de Viven-EP,  
delegado del área jurídica.

