

BASES PARA EL REMATE DE BIENES INMUEBLES DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO, EP, A REALIZARSE EN LA CIUDAD DE MILAGRO, EL 02 DE NOVIEMBRE DEL 2022, A LAS 12h00 PM.

1. Antecedentes

a) La Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP (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 No. 80, de 13 de septiembre de 2013 y en la Gaceta Oficial Municipal #26 del 30 de julio del 2013.

b) El art 42 de la Ley Orgánica de Empresas, 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 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 ...”*

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 las normas técnicas para satisfacer las necesidades elementales de vivienda de las familias, conforme al Plan Nacional de Desarrollo y a las directrices que el Ministerio de Vivienda tenga para el efecto.

La empresa que se constituye podrá suscribir contratos de préstamo, fideicomiso 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 realizarse alianzas estratégicas al tenor de la legislación aplicable en 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 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 los servicios.

La “EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO, EP” podrá recibir recursos sea bienes muebles e 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 reemplaza a ninguna subsecretaría o coordinación zonal del Ministerio de Vivienda. Su papel se circunscribe a cumplir el objeto previsto en el presente Estatuto.

La Empresa que se constituye actuara institucionalmente en forma coordinada con los órganos municipales relacionados con su competencia, así como con los órganos o instituciones públicos o privados pertinentes en aras de lograr el cumplimiento eficiente y eficaz de su objeto y gestión institucionales.

La Empresa Publica 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 al art. 2 que dirá:
Los parques y áreas recreacionales y comunales que contemplen los proyectos habitacionales de viviendas que ejecuten el GAD Municipal de Milagro, serán de uso público.
- e) El artículo 19 de la Ordenanza de Constitución de la "Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, 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 Municipal de MILAGRO; así como los recursos que reciba en aplicación de la legislación pertinente.
 - 2.- Las asignaciones presupuestarias que reciba del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 muebles e 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 lo 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 No. VIVEN-EP-2019-003 de fecha 10 de enero de 2019, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de abril de 2019; en el cual se adjudica a la Iglesia Evangélica Centro Cristiano de Milagro el lote #1, identificado con el código catastral 091050003005049001000000000, ubicado en la Urbanización Laguna del Sol y Lotización Santa Clemencia, de esta Ciudad, con un área total de 7.200,58 metros cuadrados.
- j) Mediante Resolución No. VIVEN-EP-001-2019 de fecha 14 de octubre de 2019, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 octubre de 2019; en el cual se resuelve declarar nulos los siguientes actos administrativos: 10) La Resolución No. VIVEN-EP-2019-003 del 10 de enero de 2019, suscrita por el Ab. Miguel Romero Vásquez en calidad de Gerente General, en el que se resuelve en su artículo 1 "Adjudicar el bien inmueble del lote #1, identificado con el código catastral 09-10-50-003-005-049-001-000-000-000, ubicado en la Urbanización Laguna Sol y Lotización Santa Clemencia de propiedad VIVEN-EP, al CENTRO CRISTIANO DE MILAGRO, con RUC 0991306994001. Segundo: Declarar la nulidad de todos los actos administrativos derivados del segundo punto del Acta de Sesión de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro-EP, No. 2018-003, especialmente Resolución No. VIVEN-EP-2019-003.
- k) Mediante Resolución No. VIVEN-EP-002-2020 de fecha 29 de enero de 2020, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de febrero de 2020; en el cual se resuelve, Primero: Se dispone que el Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón San Francisco de Milagro en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución No. VIVEN-EP-001-2019 de fecha 14 de octubre de 2019 proceda a cancelar la inscripción de la Resolución No. VIVEN-EP-2019-003 de fecha 12 de abril de 2019 que consta en el tomo 37, folio inicial 18293 y folio final 18463, cuyo número de inscripción es el 964 y numero de repertorio 1164 del bien inmueble del Lote No. 1, identificado con el código catastral 09-10-50-003-005-049-001-000-000-000.
- l) 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.
- m) Con fecha 21 de septiembre de 2022 mediante la Resolución No. VIVEN-EP-2022-007, se aprobó 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 la Presidenta del Directorio de VIVEN-EP, y el Gerente General del Directorio de VIVEN-EP.

2. NORMATIVA APLICABLE

El remate 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 21 de septiembre de 2022.

3. FORMA DEL REMATE y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El remate se efectuará mediante la presentación de **la(s) oferta(s) en sobre cerrado, el cual serán entregadas en las oficinas de VIVEN-EP, el día LUNES 31 de octubre del 2022, desde las 09h00AM hasta las 12h00PM**, ubicado en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2.

4. BIEN INMUEBLE A SER REMATADO

El Lote ubicado en la Vía Milagro-km 26 entre vía principal esq., solar B, manzana 7, en la ciudadela Urbanización "Laguna del Sol" con un área de 13307.54 metros cuadrados, con los siguientes linderos y mensuras:

LOTE B		
LINDERO		MENSURA
NORTE	Vía Principal	138.57



SUR	Piladora San Antonio	139.04
ESTE	ACM	95.80
OESTE	Vía Milagro- Km 26	95.95
ÁREA	13307.54 m2	

5. FECHA DE LA INSPECCIÓN

El bien inmueble a ser rematado, puede ser conocido por los interesados el día viernes 28 de octubre de 2022, de 09h00 AM hasta las 15H00 PM, previa cita que deberá concretarse con la Asistente Financiera, Administrativa y Talento Humano de VIVEN-EP, en las oficinas de VIVEN-EP ubicada en la Ciudad Milagro, en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2.

6. CONDICIONES DEL REMATE Y USO DE SUELO

El lote tiene un área total de 13307,54 metros cuadrados, sobre la cual se desarrollará un proyecto como urbanización para actividades comerciales y/o de servicios.

El proyecto deberá contener entrada lateral, entrada principal, locales comerciales, departamentos, parqueos, parqueos para camiones de servicios, parada de buses y espacios verdes; cada espacio debe contener con su equipo de mantenimiento. En el proyecto se plantea la construcción de hasta 3 bloques de uso mixto habitacional y comercial. Los bloques podrán tener hasta 3 plantas, se respetará la arborización ya existente en el terreno; se plantea la construcción mínima de 7.500 m² de área vendible, respetando la normativa vigente del GAD Municipal de Milagro, en cuanto a las normas de construcción, lo establecido en la Ordenanza GADMM #25-2021, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial No. 1809, del martes 21 de diciembre de 2021, y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el cantón.

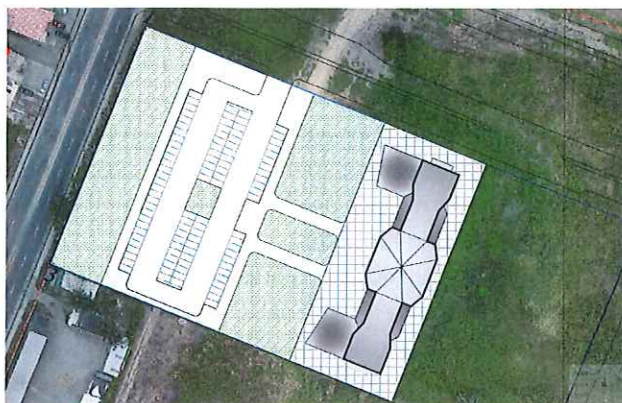
USO DE SUELO

Sera exclusivamente comercial-habitacional.

Además, en 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.

Se tomará como referencia el bosquejo de proyecto planteado por el técnico de la empresa pública.

ÁREA DE CIRCULACION	ÁREA DE COMERCIAL Y HABITACIONAL	ÁREA VERDE
Bordillos cunetas y Aceras parqueos	Edificio comercial y departamentos	Arborización



Zonificación del área de intervención

AREA COMERCIAL			
	USOS	AREA (M2)	%
	USO COMERCIAL y HABITACIONAL	3981,07	29,92
	VIAS	4776,11	35,89
	AREA VERDE	4550,36	34,19
	TOTAL	13307,54	100,00

7. SEÑALAMIENTO DEL LUGAR, DIA Y HORA PARA ABRIR LOS SOBRES CERRADOS

El remate se realizará **el día miércoles 02 de noviembre del 2022, a las 12h00 pm**, en las calles Juan Montalvo S/N y Bolívar, Esquina, Palacio Municipal, Piso 2, oficina de VIVEN-EP de la ciudad de Milagro, el día del remate deberán presentarse los interesados con su cédula de identidad y la fe de recepción del sobre cerrado.

8. AVISOS

El remate será anunciado mediante un aviso de publicación en el semanario de la ciudad, en la página web de VIVEN-EP (www.viven.gob.ec) y en la página institucional del Municipio de Milagro.

9. PRECIO BASE

El precio base para el remate del bien inmueble de propiedad de VIVEN-EP, es de \$916.139,82 (NOVECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

10. PARTICIPANTES

Podrán intervenir en el remate de VIVEN-EP, el público en general que tenga interés en la adquisición del bien inmueble a rematar, 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.

11. PROHIBICIONES

No podrán participar en el remate, ni podrán intervenir por si, ni por interpuesta persona los siguientes:

- El representante legal y los órganos colegiados de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, VIVEN-EP, así como los cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, de los dignatarios, funcionarios y servidores indicados en este numeral; así como las personas jurídicas de derecho privado o sociedades de hecho en las que los indicados funcionarios, servidores o empleados, su cónyuge o sus parientes hasta el cuarto 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.

12. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN EL REMATE

Los ofertantes deberán presentar:

- Personas naturales: Copia de cédula
- Personas jurídicas: Copia de cédula del Representante legal, Nombramiento actualizado del representante legal, Registro Único de Contribuyentes.
- Los ofertantes 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.
- Los ofertantes deberán presentar el desarrollo de un proyecto propuesto para construir en el lote, con al menos cuarenta y ocho horas anteriores a la fecha establecida para el remate.

13. REMATE Y ADQUISICIÓN

La apertura de los sobres cerrados, lo realizará el presidente de la Comisión Técnica en presencia de todos los interesados a la hora fijada dentro de estas bases, y en presencia del Gerente General de VIVEN-EP.

La apertura de los sobres se realizará transcurrida veinticuatro (24) horas al cierre de la recepción de las ofertas. Se leerán las propuestas, posteriormente se calificará y adjudicará el bien al mejor postor.

En un término de 72 horas posteriores a la emisión de la resolución del adjudicatario ganador, se devolverán a los participantes los cheques certificados y transferencias correspondientes a las posturas que no hayan sido adjudicadas.

14. PAGO DEL PRECIO

Hecha la adjudicación, el adjudicatario pagará dentro de las 24 horas siguientes, la diferencia de la totalidad del precio ofrecido. En caso de haber realizado ofertas a plazo, el saldo final no podrá exceder de 90 días posteriores a la adjudicación.

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

15. QUIEBRA Y SANCIÓN DEL REMATE

Si el adjudicatario desiste por cualquier motivo de la compra, o no paga el saldo del precio ofertado en el sobre cerrado para el remate, se declarará la quiebra del mismo. El oferente que la causare perderá la

totalidad del anticipo del 30%, sin lugar a reclamo y se adjudicarán los bienes inmuebles al postor que haya sido calificado en orden de preferencia.

16. PRESENTACIÓN DE UNA SOLA OFERTA

Si en el remate se presentare una sola oferta, esta será adjudicada siempre que cumpla con los requisitos y condiciones que se describen en las presentes bases. En caso de no cumplir con el valor ofertado, el ofertante perderá el 30% del precio base ofertado.

17. 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.

18. REMATE 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.

19. 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 apertura de los sobres cerrados
- 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 que se aprobó y autorizo 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 14 de octubre de 2022.

f) Comisión Técnica

Presidente de la Comisión Técnica

CERTIFICO: Que las presentes Bases se aprobaron en la Sesión de la Comisión Técnica del remate, efectuada el día 14 de octubre de 2022.

En consecuencia, las Bases que anteceden se encuentran vigentes desde esa fecha y consta de siete páginas. En Milagro, a los días 14 de octubre del año 2022.

SECRETARIO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DEL REMATE

