



RESOLUCIÓN N° VIVEN-EP-2021-005

INICIO DE PROCESO DE CONCURSO PÚBLICO

ING. PILAR RODRIGUEZ QUINTO

GERENTE GENERAL (E) VIVEN EP

CONSIDERANDO:

- Que, en el Art. 30 de la Constitución de la Republica, señala que "las personas tienen derecho a un hábitat segura y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"
- Que, en el Art. 31 de la Constitución de la Republica establece que "las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre 10 urbano y 10 rural..."
- Que, el Art. 226 de la Constitución de la Republica, señala: "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 (...)"
- Que, el Art. 227 de la Carta Magna, establece, que: "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";
- Que, el Art. 315 de la invocada Constitución determina que las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.
- Que, mediante Ordenanza de Constitución No.-GADMM 14-2013, se creó la "Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro - EP", publicado 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, como una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, operativa y de gestión.
- Que, el Art. 2 de la Ordenanza GADMM #14-2013, de creación de la "Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro - EP", sería la 10 siguiente:



La entidad municipal "EMPRESA PUBLICA 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, 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 treves de los cauces jurídicos pertinentes.

Poder 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 los servicios.

La "EMPRESA PUBLICA 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 canalizaran 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 PUBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO, EP" no reemplaza a ninguna subsecretaria 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 actuará 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 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"

Que, en el Art. 11 de la Ordenanza de creación de la "Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro - EP", entre los deberes y atribuciones del Directorio indica:

1.- Determinar las políticas institucionales que le permitan a la entidad el oportuno, eficiente y eficaz cumplimiento de su objeto; velará porque la gestión de la Empresa sea transparente, y al efecto tomará las acciones preventivas y correctivas eficaces necesarias para ello. Dichas acciones serán de obligatorio cumplimiento,

5.- Delegar al Gerente General una o más de sus atribuciones, y exigirle su diligente cumplimiento. El órgano delegado informará oportunamente al delegante,

10.- Autorizar la contratación de créditos, constitución de gravámenes, emisión de garantías, participación en fideicomisos con instituciones públicas o privadas para el cumplimiento de sus fines y de conformidad con la Ley, para lo cual podrá aportar sus bienes, materiales e inmateriales, muebles e inmuebles,

12.- Dictar los reglamentos que fueren necesarios para el eficaz cumplimiento del objeto de la Empresa, lo cual hará en una sola sesión. Su interpretación corresponderá también al Directorio en una sola sesión,


13.- Las demás que le señalen esta Ordenanza, la Ley y las normativas jurídicas aplicables al Directorio,

16.- Todas las que sean razonablemente necesarias para el buen gobierno y dirección de la Empresa, y el cumplimiento del objeto institucional.

Que, en el Art. 16 de la Ordenanza de creación de la "Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro - EP", entre los deberes y atribuciones del Gerente General indica:

1.- Actuar con transparencia y diligencia, y administrar los fondos de la Empresa en forma honrada y eficiente, y con suma diligencia y cuidado.

2.- Cumplir y hacer cumplir el Derecho Público aplicable a esta Empresa, la presente Ordenanza, las resoluciones del Directorio y en general la normativa jurídica aplicable a la Empresa Pública. El Gerente General deberá mantenerse al día respecto de las prácticas y estándares internacionales en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social. Le corresponderá cumplir estrictamente los mandatos de la Ley y normas secundarias en materia del control ejercido por los organismos públicos competentes. Deberá atender diligentemente los requerimientos de


3

información solicitados por el Presidente del Directorio o por el Procurador Síndico Municipal. En apoyo a la eficacia de su gestión el Gerente General podrá contratar un número mínimo de profesionales con conocimiento y experiencia en materia de proyectos de interés social, así como de agua potable y alcantarillado y de manera general que guarden estrecha vinculación con el objeto de la Empresa.

20.- El Gerente General será responsable de poner en consideración del Directorio, la realización de alianzas estratégicas con entidades públicas o privadas de conformidad con el orden jurídico imperante para cada caso, en el marco del respeto a la seguridad jurídica.

22.- El Gerente General será competente para realizar todas aquellas acciones y gestiones, así como para adoptar todas las medidas y resoluciones que considere razonablemente necesarias para el eficiente y eficaz cumplimiento del objeto de la Empresa. Cumplirá todas aquellas acciones compatibles con la naturaleza y fines de su calidad de administrador, y de la misión u objeto de la Empresa.

23.- Poner en consideración del Directorio, para su aprobación, la constitución de fideicomisos, con entidades públicas o privadas, dirigidos al cumplimiento de sus finalidades y objeto.

Que, el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas determina: *“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.*

(...) En cualquier caso, las asociaciones público-privadas conformadas por empresas públicas, con mayoría en la participación, tendrán el mismo tratamiento tributario, beneficios e incentivos previstos en el ordenamiento jurídico para la modalidad de gestión delegada.

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.

(...)”,



Que, el artículo 36 de la norma ibidem nos dice: *“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.

Las inversiones financieras y en los emprendimientos en el exterior serán autorizadas por el respectivo Directorio de la Empresa Pública”,

Que, Mediante Resolución N° VIVEN-EP-I-2017-001 de fecha 24 de marzo de 2017, la Gerencia General, realizó el Instructivo para la aplicación del Reglamento de Asociatividad de VIVEN-EP para el desarrollo de Alianzas Estratégicas, en la cual se establecen los procedimientos para la conformación de alianzas estratégicas, en concordancia con la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás normativa aplicable.

- (“Art. 4 del Instructivo para la aplicación del reglamento de Asociatividad de VIVEN- EP para el Desarrollo de Alianzas Estratégicas, señala que “cualquier interesado del sector privado puede presentar propuestas para el desarrollo de proyectos a desarrollar en asociación...””)

Que, 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.

- Que, 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.
- Que, Mediante Oficio No. VIVEN-EP-GG-2020-040-OF, de fecha 15 de octubre del 2018, suscrito por la Ing. Pilar Rodríguez, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP, hace la entrega de la propuesta preliminar de la empresa INMOCOST S.A. a los integrantes de la Comisión Técnica, para que procedan a la evaluación de la misma.
- Que, Mediante Acta CT-PP N° 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 costa que se detalla en la propuesta, la Comisión Técnica recomienda que la propuesta preliminar del proponente privado es viable, y, la califica como interés público.
- Que, Por Oficio Circ. VIVEN-EP-CT-002-2020, del 26 de octubre de 2020 suscrito por Ab. Vicente Egas Carrasco, en su calidad de Presidente de la Comisión en el que comunica a la Gerente de VIVEN-EP que la Comisión Técnica recomienda que la propuesta preliminar del proponente privado es viable por consiguiente, la califica como interés público.
- Que, Mediante Resolución No. VIVEN-EP-003-2020 de fecha 13 de noviembre del 2020, notificada el 17 de diciembre 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.



- Que, 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.
- Que, en el artículo 11 inciso 2 del Instructivo para la Aplicación del Reglamento de Asociatividad de VIVEN-EP para el desarrollo de Alianzas Estratégicas indica: "Le Gerencia General procederá con la suscripción de la resolución de inicio de proceso en la cual se deberá requerir a la comisión la elaboración de las bases que serán sujetas al concurso público, según los lineamientos previstos en el presente instructivo"
- Que, 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.
- Que, De acuerdo con el 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".
- Que, 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.
- Que, 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".
- Que, 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"
- Que, 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".

- Que, 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.
- Que, 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.
- Que, 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.
- Que, 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.
- Que, 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.
- Que, 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.
- Que, Con fecha 14 de julio del 2021, mediante Acta CT No. 2021-005, los integrantes de la Comisión Técnica determinan que: *"La oferta presentada por el oferente **CONSORCIO "VILLA MADERO"**; SI CUMPLE con todos los requisitos y términos esenciales solicitados en los pliegos del proceso"* y se envía a la Gerente General para que se continúe con el trámite correspondiente.
- Que, Con fecha 16 de julio de 2021, mediante Acta de Negociación se acordó lo siguiente:
- De acuerdo con las Bases y la Oferta Presentada el valor correspondiente a CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL CUARENTA Y OCHO DOLARES CON 72/100 (USD\$153,048.72) en favor de VIVEN-EP se pagará de la siguiente manera:



- El Consorcio realizará un primer pago de CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$50,000.00) a la suscripción del Contrato de Alianza Estratégica (CAE);
- El saldo de CIENTO TRES MIL CUARENTA Y OCHO DÓLARES CON 72/00 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$103,048.72) dentro del mes de febrero de 2022,
- Para la ejecución de las fases del CAE, VIVEN EP, se obliga a la obtención del permiso de construcción por parte del GAD Municipal del Cantón Milagro y a su vez, a realizar todos los trabajos correspondientes a la pavimentación de la vía Mons. Leónidas Proaño, entre la Avenida Troncal de la Costa y la Calle Presidente Víctor Emilio Estrada, o el tramo correspondiente hasta la franja frontal del terreno en donde se construirá la urbanización; además de la infraestructura necesaria para la rotación de servicios básicos como: agua potable, aguas servidas, aguas lluvias, red eléctrica y de telecomunicaciones. En caso de no contar con los permisos de construcción y los trabajos antes detallados, la ejecución de las fases del CAE no podrán iniciar;

Que, Con fecha 16 de julio del 2021, mediante Acta CT No. 2021-006, entregan el informe final por parte de la Comisión Técnica la cual recomendó: *“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 PÚBLICO No. 001-2021-VIVEN-EP cuyo objeto es CONCURSO PÚBLICO PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATEGICO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO “VILLA MADERO”.*

Que, con fecha 19 de julio del 2021, mediante Acta 2021-005, los miembros del directorio de la empresa VIVEN-EP, una vez que revisaron todos los documentos del expediente del proyecto “Villa Madero”, resolvieron por unanimidad: **“APROBAR EL INFORME FINAL DE LA COMISIÓN TÉCNICA Y AUTORIZAR A LA GERENTE GENERAL (E) LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROCESO DEL CONCURSO PÚBLICO No. 001-2020-VIVEN-EP”.**

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP, Reglamento de Asociatividad y su Instructivo de Aplicación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro, EP;

RESUELVE:

Artículo 1.- Adjudicar dentro del proceso del concurso público N° 001-2020-VIVEN-EP, al Consorcio Inmobiliario en proceso de formación “VILLA MADERO” como socio estratégico para el desarrollo del proyecto inmobiliario, en el terreno ubicado en el sector denominado “Santa Clemencia”.

Artículo 2.- El Adjudicado deberá entregar el Consorcio legalmente formalizado, de acuerdo a la legislación ecuatoriana vigente, antes de la suscripción del Contrato Alianza Estratégica.

Artículo 3.- Además de lo antes mencionado el Adjudicado deberá entregar la garantía de seriedad de oferta previo a la suscripción del Contrato de Alianza Estratégica.

Dada y firmada en Milagro, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil veintiuno, cúmplase y notifíquese. –



ING. FRANCISCA PILAR RODRÍGUEZ QUINTO
GERENTE GENERAL ENCARGADA (E) VIVEN-EP

CERTIFICO, QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN FUE EXPEDIDA POR LA GERENTE GENERAL DE VIVEN-EP. Milagro, 21 de julio del 2021.



Ing. Maria Esther Tomarema
SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA VIVEN-EP