



VENTA DE INMUEBLES MUNICIPALES MEDIANTE EL MECANISMO DE SUBASTA PÚBLICA PARA USO HABITACIONAL EN EL PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL MI LOTE 2, FASE B: SECTOR 8 – BLOQUE 4

**ACTA SESIÓN DE JUNTA DEL 20 DE MARZO DE 2023
Nro. 003-2023**

En las oficinas de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., ubicadas en el Edificio Valra, Piso 7, calle 10 de Agosto y Malecón, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, siendo las 14h00 del día lunes 20 de marzo de 2023, se reúne la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles Municipales, conforme a las facultades y atribuciones establecidas en el “REGLAMENTO GENERAL DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DELEGADOS A LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA POR PARTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL”, normativa que rige para el presente proceso de subasta pública de bienes inmuebles, integrada por los siguientes miembros: Ing. Patricia Rivera Ojeda, Delegada de la Alcaldesa de Guayaquil, Presidenta de la Junta; Econ. María de la Cruz Hallón Rodríguez, Directora Financiera; Lizzeth Paredes Pérez, Directora Administrativa; y, Abg. María Alejandra Azúa Fernández, Coordinadora Jurídica, quien actúa como Secretaria de la Junta.

Constatado el quórum, se instala la sesión y por secretaría se da lectura al orden del día:

1. Conocer sobre la solicitud de prórroga presentada por el CONSORCIO NOVO AIRES, a través de correo electrónico de fecha miércoles 15 de marzo de 2023 a las 18h08, respecto de los pagos que corresponde realizar por la adjudicación de los 472 lotes individualizados y urbanizados que forman parte del Programa Habitacional Mi Lote 2 Fase B Sector 8 Bloque 4.
2. Conclusiones y resoluciones
3. Varios

Puesto en consideración de la Junta de Subasta el orden del día, el mismo es aprobado por unanimidad sin modificaciones, por lo que se inicia el desarrollo de la sesión.

DESARROLLO DE LA SESIÓN

1. **Conocer sobre la solicitud de prórroga presentada por el CONSORCIO NOVO AIRES, a través de correo electrónico de fecha miércoles 15 de marzo de 2023 a las 18h08, respecto de los pagos que corresponde realizar por la adjudicación de los 472 lotes individualizados y urbanizados que forman parte del Programa Habitacional Mi Lote 2 Fase B Sector 8 Bloque 4.**

Mediante oficio s/n de fecha Guayaquil, marzo 14 del 2023 y enviado a través de correo electrónico de fecha 15 de marzo de 2023 a las 18h08, el Ab. Rolando Salvador Ludeña Ocampo, Apoderado General del CONSORCIO NOVO AIRES, solicita a la Ing. Patricia Rivera Ojeda, Presidenta de la Junta de Subasta, lo siguiente:

“(...) Es del caso que han transcurrido más de 30 días desde que se les remitió el oficio, cuya copia me permito adjuntar, solicitando información técnica referente a los bienes municipales adjudicados a mi representada, esto es 472 Lotes, en el PROGRAMA HABITACIONAL MUNICIPAL MI LOTE 2, FASE B: SECTOR 8 – BLOQUE 4.

En razón de esta situación, CONSORCIO NOVO AIRES consultó a la Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP, mediante oficio #DIR-TRC-014-023 de fecha febrero 22 del 2023, que me permito adjuntar, si las redes eléctricas que corresponden a las 14 manzanas de los 472 lotes adjudicados, han sido entregadas por parte del Municipio a CNEL-EP.

En respuesta a esta consulta, hemos tenido conocimiento de parte de la Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP, a través de copia en correo electrónico (adjunto), de fecha marzo 9 del 2023, que las redes eléctricas del mencionado programa, no han sido entregadas por parte del Municipio a CNEL, lo que impediría contratar servicio eléctrico alguno, para cualquiera de las viviendas que se llegase a edificar.

Cabe mencionar adicionalmente, que en los pliegos donde se detalla la oferta de venta de los 472 lotes que nos fueron adjudicados por legítima subasta, se especificaba que los mismos deberían contar con servicios básicos, tales como agua, luz, alcantarillado, etc.

Por lo expuesto, al verificarse que la dotación de estos servicios que debería existir de acuerdo al pliego de subasta, no se ha cumplido a cabalidad como indica la comunicación de CNEL, dicha situación imposibilita a nuestra empresa a proceder con el inicio de la comercialización de los 472 lotes.

Por consiguiente, solicitamos a usted señora Presidenta de la de Junta de Subasta, que acorde al ordenamiento jurídico pertinente y preceptos de Ley aplicables, se prolonguen las fechas de los vencimientos acordados en donde se darían los pagos al precio de los lotes adjudicados, considerando un tiempo similar desde la fecha en que se emitió la resolución de adjudicación hasta la fecha en que CNEL y los demás instituciones competentes nos certifiquen el cumplimiento de la entrega de los servicios básicos enunciados por parte del Municipio, confirmando que luego de lo cual estaremos prestos a cumplir con los pagos acordados en los términos aceptados en nuestra oferta (...)

El documento adjunto al correo electrónico de fecha 09 de marzo de 2023 al que hace mención el CONSORCIO NOVO AIRES en su oficio de solicitud de prórroga es el memorando Nro. CNEL-GYE-DE-2023-0296-M de fecha 03 de marzo de 2023 suscrito por el Ing. Jorge Alberto Perez Reyes, Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado - Gye, del cual se desprende lo siguiente:

“(...) En respuesta al Documento No. CNEL-GYE-SGR-2023-2154-E, de fecha febrero 22 de 2023, suscrito por el Abg. Rolando Ludeña, Apoderado General del Consorcio NOVO AIRES, mediante el cual solicita información referente a las redes eléctricas de Plan Habitacional Mi Lote 2 Fase B Sector 8 bloque 4, compuesto por 472 lotes en 14 manzanas (descritas en la comunicación recibida), informo que el Municipio de Guayaquil, responsable del proyecto no ha entregado a CNEL EP Unidad de Negocio Guayaquil las redes eléctricas del mencionado sector.

Los proyectos eléctricos de las villas modelo se podrán presentar para la aprobación, a través del Balcón de Servicios, pero no se podrá contratar servicio eléctrico, hasta que las redes eléctricas de este sector se hayan recibido a satisfacción por CNEL EP. (...)”

Respecto a la solicitud a la que hace referencia el CONSORCIO NOVO AIRES, se debe tomar en consideración lo siguiente:

Mediante correo electrónico de fecha 26 de enero de 2023 y posteriormente, mediante oficio s/n de fecha Guayaquil, febrero, 3 del 2023, el CONSORCIO NOVO AIRES realiza las siguientes preguntas:

- *“(...) El proyecto fue adquirido con inicio de obra o en que estado se encuentra a nivel de trámites*
- *Las redes de servicios están aprobadas, receptadas o en que estado se encuentran a nivel de trámites (...)”*

Mediante oficio Nro. EPMV-GG-2023-340 de fecha 30 de enero de 2023, la Ing. Soraya Aguirre Izurieta, Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., solicita al Ing. Andrés Burbano, Director de Obras Públicas de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, se de respuesta a las interrogantes efectuadas por el CONSORCIO NOVO AIRES.



Mediante oficio Nro. DIR-00000845 de fecha 14 de febrero de 2023, el Ing. Andrés Burbano, Director de Obras Públicas de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, da respuesta a la solicitud efectuada mediante oficio Nro. EPMV-GG-2023-340, adjuntado memorando Nro. SEYP 00486, que en su parte pertinente dice lo siguiente:

“(...) Con el fin de atender el requerimiento de la referencia y determinar una solución, se sugiere enviar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, según la Gaceta Oficial N° 35 Art. 171 de fecha 08 de julio del 2021, cuenta con la delegación de atender las solicitudes referentes a los trámites de urbanizaciones (...)”

Mediante oficio Nro. EPMV-GG-2023-0438 de fecha 15 de febrero de 2023, la Ing. Patricia Rivera Ojeda, Gerente General Subrogante de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., realiza un alcance al oficio Nro. EPMV-GG-2023-340, del cual se desprende lo siguiente:

“(...) En respuesta al oficio Nro. DIR-00000845 de fecha 14 de febrero de 2023 que surge como contestación al requerimiento realizado por esta Empresa Pública mediante oficio EPMV-GG-2023-340, que en su parte pertinente indica: “(...) Con el fin de atender el requerimiento de la referencia y determinar una solución, se sugiere enviar a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero, según la Gaceta Oficial No 35 Art. 171 de fecha 08 de julio del 2021, cuenta con la delegación de atender las solicitudes referentes a los trámites de urbanizaciones (...)”, es menester aclarar que la consulta técnica realizada se refiere al proyecto Mi Lote 2, Fase B, Sector 8 – Bloque 4, identificado como lotes con servicios, habiéndose desarrollado la parte urbanística de los mismos, a través de la Dirección de Obras Públicas Municipal, a diferencia del desarrollo de urbanizaciones privadas, cuya competencia técnica en cuanto a su control e información le corresponde a la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero.

En virtud de lo indicado y en alcance al oficio Nro. EPMV-GG-2023-340, solicito muy comedidamente a usted, salvo su mejor criterio, se derive el presente oficio a la funcionaria municipal Ing. Sonia Chiquito Ortega, Administradora del Contrato de Licitación de Obras No. LICO-MIMG-017-2019 suscrito con fecha 02 de junio de 2020 entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y el Consorcio MI LOTE S8, representando por el señor Ing. Samir Jacobo Abuhajar Vera, en calidad de Procurador Común, cuyo objeto es la ejecución de “OBRAS DE URBANIZACIÓN EN EL PROYECTO LOTES CON SERVICIOS “MI LOTE”, ETAPA # 2B SECTOR 8 (ETAPA FINAL), (INCLUYE OBRAS CIVILES, SISTEMAS HIDROSANITARIOS, SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL, VERTICAL, PLAN DE SEGURIDAD VIAL, LABORAL, PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, OBRAS AGRONÓMICAS Y ELÉCTRICAS)”, con la finalidad de que se absuelvan las interrogantes detalladas a continuación, efectuadas por parte del adjudicatario CONSORCIO NOVO AIRES, relacionadas con las obras ejecutadas en el Programa Habitacional Mi Lote 2, Fase B, Sector 8 – Bloque 4:

- *“(...) El proyecto fue adquirido con inicio de obra o en qué estado se encuentra a nivel de trámites*
- *Las redes de servicios están aprobadas, receptadas o en qué estado se encuentran a nivel de trámites (...)*

Mediante oficio Nro. DIR-1180 de fecha 03 de marzo de 2023, el Ing. Andrés Burbano, Director de Obras Públicas de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, dispone al contratista de las “OBRAS DE URBANIZACIÓN LOTES CON SERVICIOS MÍNIMOS BÁSICOS “MI LOTE” ETAPA # 2B, SECTOR 8, (INCLUYE OBRAS CIVILES, SISTEMAS HIDROSANITARIOS, SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL, VERTICAL, PLAN DE SEGURIDAD VIAL, SEGURIDAD LABORAL, PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, OBRAS AGRONÓMICAS Y ELÉCTRICAS), PARROQUIA PASCUALES”,

su inmediata intervención en la reparación de cada una de las observaciones encontradas, concediéndole el término de 30 días para que realice las correcciones, con el objeto de recibir el Sistema Eléctrico de Mi Lote Sector 8 por parte de CNEL-EP.

Hasta la presente fecha no se ha obtenido una respuesta por parte de la Dirección de Obras Públicas de la M. I. Municipalidad de Guayaquil respecto al oficio EPMV-GG-2023-0438, razón por la que no ha sido posible dar respuesta a la solicitud efectuada por el CONSORCIO NOVO AIRES mediante correo electrónico de fecha 26 de enero de 2023 y oficio s/n de fecha Guayaquil, febrero, 3 del 2023.

2. Conclusiones y resoluciones

Conforme consta del oficio Nro. DIR-1180 de fecha 03 de marzo de 2023, suscrito por Ing. Andrés Burbano, Director de Obras Públicas de la M. I. Municipalidad de Guayaquil y menorando Nro. CNEL-GYE-DE-2023-0296-M de fecha 03 de marzo de 2023, suscrito por el Ing. Jorge Alberto Perez Reyes, Especialista de Proyectos de Ingeniería y Construcciones, Encargado – Gye, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles Municipales, se concluye que hasta la presente fecha no se ha realizado la recepción definitiva del Sistema Eléctrico de Mi Lote Sector 8 por parte de CNEL-EP.

Por lo expuesto, considerando que hasta la presente fecha la M. I. Municipalidad de Guayaquil no ha realizado la recepción definitiva del Sistema Eléctrico de Mi Lote Sector 8 por parte de CNEL, sector en el que se encuentra inmerso el Bloque 4 materia de la presente subasta, la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles Municipales, amparada en lo que dispone el artículo 4 del “Reglamento General de Enajenación de los Bienes Inmuebles Municipales Delegados a la Empresa Pública Municipal de Vivienda por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil”,

RESUELVE:

1. Prorrogar las fechas de los vencimientos de los pagos que le corresponde realizar al CONSORCIO NOVO AIRES, establecidos en la Resolución de Adjudicación de fecha 05 de enero de 2023 y su Resolución Modificatoria de fecha 14 de febrero de 2023, por el plazo de 180 días, tiempo en el que se estima que la M. I. Municipalidad de Guayaquil realizará las gestiones pertinentes para dar cumplimiento a la entrega recepción definitiva del Sistema Eléctrico de Mi Lote Sector 8 por parte de CNEL, así como de las demás instituciones competentes para la entrega de los servicios básicos de Mi Lote Sector 8.
2. Disponer a la Secretaria de la Junta de Subasta, redacte la resolución reformativa a la resolución reformativa de fecha 14 de febrero de 2023, en la que se deberá detallar la información que se detalla a continuación

FORMA DE PAGO

SERIEDAD DE OFERTA (PRECIO BASE)	\$257.691,310	27-dic-22	M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SEGUNDO PAGO POSTERIOR A PRESENTACIÓN DE OFERTA	\$286.572,160	27-sep-23	M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
SALDO OFERTA	\$361.071,896	27-ene-24	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
	\$361.071,896	27-may-24	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
	\$361.071,896	27-sep-24	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
	\$361.071,896	27-ene-25	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
	\$361.071,896	27-may-25	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
	\$361.071,896	27-sep-25	EPMV CANTÓN GUAYAQUIL
TOTAL	\$2.710.694,846		



3. Disponer a la Secretaria de la Junta se notifique a la Dirección Financiera de la Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP., el contenido de la presente acta para que, en función de los pagos a plazos previsto en el numeral anterior, elabore la tabla de amortización correspondiente, que no podrá ser inferior a la activa referencial vigente establecida por el Banco Central del Ecuador en la fecha de la subasta pública.

3. Varios

La Presidenta de la Junta de Subasta de Bienes Inmuebles Municipales, solicita que por parte de Secretaría se proceda a publicar la presente acta en el portal web <https://viviendagye.com/>; así como también se deberá notificar al oferente CONSORCIO NOVO AIRES al correo electrónico señalado para el efecto.

Sin tener más puntos a tratar, siendo las 15h40 se da por concluida la sesión y se dispone un receso de 35 minutos para que la Secretaria elabore el Acta.

Terminado el receso, por Secretaría se da lectura al Acta, la misma que es aprobada sin modificaciones.

Firman para constancia quienes intervinieron en la Sesión y la Secretaria que certifica.

Ing. Patricia Rivera Ojeda
**DELEGADA ALCALDESA DE GUAYAQUIL
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE SUBASTA**

Econ. María De La Cruz Hallón Rodríguez
DIRECTORA FINANCIERA EPMV

Lizzeth Paredes Pérez
DIRECTORA ADMINISTRATIVA EPMV

Abg. María Alejandra Azúa Fernández
SECRETARIA DE LA JUNTA

