

ACTA DE CALIFICACIÓN DE OFERTA

Proceso de Subasta Pública Ascendente No. EPMUVI-PUNV-2025-01
Enajenación del Lote 7 – Distrito 2 – Parque Urbano y de Negocios Villanueva

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Entidad convocante:	Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo – PORTOVIVIENDA EP.
Objeto del proceso:	Enajenación del Lote 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva.
Clave catastral:	010804308900000000
Modalidad de contratación:	Subasta Pública Ascendente
Código del procedimiento:	EPMUVI-PUNV-2025-01
Fecha fin para recibir ofertas:	19 de junio de 2025
Fecha de esta acta:	20 de junio de 2025

2. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. PORTOVIVIENDA-2025-034, el Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo – PORTOVIVIENDA EP, resolvió aprobar el inicio del proceso de subasta pública ascendente para la enajenación del Lote N.º 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva, identificado con la clave catastral 010804308900000000 y con un área de 2.356,88 m².

Este proceso fue autorizado por el Directorio de PORTOVIVIENDA EP en sesión extraordinaria de fecha 29 de abril de 2025, luego de recibir los informes de viabilidad técnica, administrativa, comercial y jurídica, emitidos por las áreas correspondientes. Dichos informes evidenciaron que el bien se encuentra debidamente registrado, libre de gravámenes, con avalúo comercial vigente de USD 730.632,80, y que su enajenación se enmarca en el Reglamento Sustitutivo de Enajenación de Bienes Inmuebles y demás normativa aplicable.

Posteriormente, mediante memorando MEMO-EPMUVI-DAT-2025-499 del 02 de junio de 2025, el Presidente de la Comisión de Enajenación entregó oficialmente las Bases del Proceso de Subasta, que fueron aprobadas por la Gerencia General, dando lugar a la convocatoria pública.

Dicha convocatoria fue publicada el 04 de junio de 2025 a través de los canales oficiales institucionales, invitando a personas naturales y jurídicas legalmente capaces, nacionales o extranjeras, a participar en el proceso de subasta.

El 11 de junio de 2025, la Comisión de Enajenación de PORTOVIVIENDA EP suscribió el Acta de Preguntas, Respuestas y Aclaraciones correspondiente al proceso de Subasta Pública Ascendente No. EPMUVI-PUNV-2025-01, en cumplimiento del cronograma establecido y conforme a lo previsto en las bases del proceso y la normativa interna aplicable.

Este documento recopiló las inquietudes presentadas por los interesados, las cuales fueron debidamente canalizadas a través del correo institucional villanueva@portovivienda.gob.ec, durante el periodo habilitado para tal efecto. Las respuestas emitidas aclararon aspectos técnicos, urbanísticos, normativos y administrativos relacionados con el Lote 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva.

Las aclaraciones emitidas mediante dicha acta tienen carácter vinculante y forman parte integrante de las bases del proceso, prevaleciendo sobre el texto original en caso de contradicción, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Enajenación de Bienes Inmuebles de PORTOVIVIENDA EP. El acta fue debidamente publicada en la página web institucional y puesta en conocimiento de los interesados, garantizando transparencia, publicidad y seguridad jurídica en el desarrollo del proceso.

3. RECEPCIÓN Y APERTURA DE OFERTAS

En la ciudad de Portoviejo, a los 20 días del mes de junio del 2025, a partir de las [09:00 am], en las instalaciones de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo – PORTOVIVIENDA EP, y con la presencia de los miembros de la Comisión de Enajenación legalmente conformada, se procedió a la apertura de los sobres que contienen las propuestas económicas y documentación habilitante de las personas interesadas en participar en el proceso de **Subasta Pública Ascendente No. EPMUVI-PUNV-2025-01**, correspondiente al **Lote N.º 7 del Distrito 2 del Parque Urbano y de Negocios Villanueva**.

En total, se recibieron dos (2) ofertas, que corresponden a las siguientes personas naturales:

1. **Cira Rocío Marcillo Riofrío**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1311897860.
2. **María Eugenia Calero Tituaña**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1312019415.

Cada oferente presentó su propuesta en sobre cerrado, conforme a lo establecido en las bases del proceso, dentro del plazo y lugar señalado en la convocatoria. La Comisión verificó que ambas ofertas fueron entregadas dentro del término previsto, antes de las 16h59 del 19 de junio de 2025, y procedió a la apertura pública de las mismas.

A continuación, se procedió a la revisión detallada de los documentos habilitantes y las propuestas económicas presentadas por cada oferente.

4. VERIFICACION DE LA INTEGRIDAD DE LA OFERTA

La verificación de la integridad de la oferta consistió en revisar que cada propuesta presentada por las oferentes contuviera la totalidad de los documentos requeridos en las bases del proceso, tanto en lo referente a los requisitos habilitantes como a la propuesta económica. Esta revisión incluyó la comprobación de la autenticidad, legibilidad, validez y concordancia de la documentación entregada, asegurando que no existan omisiones, enmendaduras no justificadas, o incongruencias que puedan afectar la transparencia o legalidad del proceso. Asimismo, se verificó que cada documento esté debidamente

suscrito por la oferente, que las garantías hayan sido emitidas conforme a las condiciones establecidas, y que las propuestas económicas correspondan al formato y requisitos exigidos en las bases de la subasta.

OFERENTE:		Cira Rocío Marcillo Riofrío		
C.I./RUC:		1311897860		
No.	Parámetros de Verificación	Cumple	No Cumple	Observación
1	Formulario de oferta (Personas Naturales).	x		El formulario está correctamente registrado con los datos del oferente, la oferta económica fue de \$730.632,80 dólares.
2	Formulario de compromiso de pago.	x		El oferente propone el pago de \$200.000,00 (27.37%) al contado, y la diferencia de \$530.632,80 (72.63%) a plaza de 5 años.
3	Formulario conozca su cliente (Personas Naturales).	x		Formulario solicitado por la UAFE para las operaciones económicas que superan el umbral de los \$10.000,00 dólares. El documento no presenta novedades.
4	Carta de presentación y compromiso.	x		La carta de presentación está correctamente llenada con los datos de la oferente, firmada y notariada, conforme las bases de la subasta.
5	Respaldo de seriedad de oferta.	x		La seriedad de oferta fue presentada mediante cheques certificados: 1. Banco Pichincha por un valor de \$150.000,00 dólares. 2. Produbanco por un valor \$50.000,00 dólares. Los cheques están correctamente firmados y girados a nombre de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo.

				La seriedad de oferta presentada por la oferente equivale al 27.37% del total de la oferta económica.
6	Certificado bancario.	x		Los certificados bancarios corresponden al Banco Pichincha y el Banco Produbanco, ambos actualizados.
7	Declaración de Impuesto a la Renta.	x		La oferente presenta la declaración del impuesto a la renta de los períodos 2023 y 2024.
8	Copia del RUC.	x		Adjunta copia del RUC, teniendo como principal actividad económica "GA7739601 – Venta al por menor de productos para fiestas infantiles en establecimiento especializados"
9	Certificado del SRI de no mantener deudas en firme.	x		El oferente no registra deudas en firme con el Servicio de Rentas Internas.
10	Certificado de Solvencia Municipal.	x		El certificado de solvencia presentado es vigente y no registra deudas con el GAD Portoviejo.
11	Copia de la cédula de identidad:	x		Si adjuntó dos copias de la cédula de identidad y certificado de votación.
12	Memoria descriptiva del proyecto a ejecutar.	x		El oferente presenta una memoria descriptiva del proyecto inmobiliario, el cual contempla una superficie de construcción total aproximada de 6.905,00 m ² , con un área verde y de recreación de 250 m ² ; la inversión aproximada del proyecto es de 3.79 millones. Adjunto a la memoria se adjuntaron planos con las implantaciones y diseños del proyecto.

OFERENTE:		Maria Eugenia Calero Tituaña		
C.I./RUC:		1312019415		
No.	Parámetros de Verificación	Cumple	No Cumple	Observación
1	Formulario de oferta (Personas Naturales).	x		El formulario contiene el registro de toda la información solicitada y está debidamente firmado por la oferente.
2	Formulario de compromiso de pago.	x		Contempla dos formas de pago, de contado el pago de la entrada correspondiente al 20% (\$146.126,56) y un pago a plazo de 5 años con cancelaciones anuales.
3	Formulario conozca su cliente (Personas Naturales).	x		El formulario cuenta con la información solicitada y presenta la firma del oferente.
4	Carta de presentación y compromiso.	x		La carta de presentación cuenta con los datos completos, está correctamente firmada y notariada.
5	Respaldo de seriedad de oferta.	x		El respaldo de seriedad de oferta fue presentado mediante un depósito de \$146.126,56 dólares correspondientes al 20% de la oferta económica total. Mediante MEMORANDO-EPMUVI-CAF-2025-047 del 20 de junio de 2025 el Coordinador Administrativo y Financiero certificó que la cantidad de \$146.126,56 ingresó a la cuenta de recaudación del Banco Pichicha número 2100318427, el 19 de junio de 2025, la misma cantidad fue debitada y reposa en la cuenta del Banco Central del

				Ecuador No. 75310032 a nombre de la empresa PORTOVIVIENDA EP.
6	Certificado bancario.	x		Adjuntó certificado bancario del Banco Guayaquil, válido hasta el 4 de julio de 2025.
7	Declaración de Impuesto a la Renta.	x		El oferente adjuntó las declaraciones de impuesto a la renta de los períodos 2023 y 2024.
8	Copia del RUC.	x		El oferente adjunta copia del RUC.
9	Certificado del SRI de no mantener deudas en firme.	x		La oferente no registra deudas en firme dentro del Servicio de Rentas Internas.
10	Certificado de Solvencia Municipal.	x		La oferente presentó un certificado de solvencia emitido el 19 de junio de 2025, donde se evidencia que no registra deudas en el GAD Portoviejo y sus empresas públicas.
11	Copia de la cédula de identidad:	x		Si adjuntó
12	Memoria descriptiva del proyecto a ejecutar.	x		La oferente adjunto una memoria descriptiva para la construcción de una plaza comercial de cuatro pisos o niveles. El proyecto inmobiliario contempla un área de 6.252,64 m ² aproximadamente con una inversión de 2.51 millones de dólares. Adjunta como anexos planos de la implantación.

5. RESULTADOS DE LA CALIFICACIÓN DE OFERTAS

Una vez culminado el proceso de verificación de la documentación habilitante y de las propuestas económicas, la Comisión de Calificación concluye que ambas ofertas presentadas por las señoras **Cira Rocío Marcillo Riofrío y María Eugenia Calero Tituaña** CUMPLEN con todos los requisitos establecidos en las bases del proceso de Subasta Pública Ascendente N.º EPMUVI-PUNV-2025-01.

Cada oferente presentó su propuesta dentro del plazo estipulado, adjuntó la garantía de seriedad de la oferta en la forma exigida, y entregó de manera completa y válida la

documentación que acredita su capacidad legal y técnica para participar en el proceso, conforme lo dispuesto en la sección de requisitos habilitantes de las bases.

En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en el numeral 3.1.8 de las bases del proceso y el artículo 24 del Reglamento Sustitutivo para la Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos o Producidos por la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, al existir dos oferentes habilitados, corresponde proceder a la siguiente fase mediante la realización de una puja inmobiliaria.

La puja inmobiliaria es un mecanismo competitivo de mejora de ofertas entre los participantes habilitados. En esta etapa, los oferentes calificados tienen la oportunidad de presentar ofertas económicas superiores a las inicialmente planteadas, en rondas sucesivas, siguiendo los incrementos mínimos establecidos por la entidad convocante. Esta dinámica se realiza de forma presencial o en el medio definido, en un acto público dirigido por la Comisión de Enajenación, garantizando igualdad de condiciones, transparencia y libre competencia entre los participantes. El oferente que realice la mejor oferta económica final será declarado ganador del proceso de subasta.

6. CONCLUSIONES

Con base en el análisis técnico y legal efectuado por la Comisión de Enajenación, se concluye lo siguiente:

1. Las oferentes **Cira Rocío Marcillo Riofrío y María Eugenia Calero Tituaña** cumplieron con la totalidad de los requisitos habilitantes y presentaron sus ofertas dentro del plazo y forma previstos en las bases del proceso de Subasta Pública Ascendente N.º EPMUVI-PUNV-2025-01.
2. La documentación entregada por ambas participantes se encuentra completa, válida y conforme a lo exigido en el pliego de condiciones, sin observaciones que impidan su participación en la siguiente fase del proceso.
3. En aplicación del numeral 3.1.8 de las bases del proceso y el artículo 24 del Reglamento Sustitutivo para la Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos o Producidos por PORTOVIVIENDA EP, corresponde realizar la puja inmobiliaria para decidir la adjudicación del lote en disputa.

7. RECOMENDACIONES

Por tanto, la Comisión de Enajenación recomienda:

1. Habilitar a las oferentes Cira Rocío Marcillo Riofrío y María Eugenia Calero Tituaña para participar en la etapa de puja inmobiliaria, conforme al procedimiento previsto en la normativa institucional.
2. Adelantar la fecha prevista para la realización de la puja inmobiliaria, originalmente establecida para el miércoles 26 de junio de 2025, y recomendar que se lleve a cabo el día 23 de junio de 2025. Esta recomendación se fundamenta en el hecho de que la oferente María Eugenia Calero Tituaña, en cumplimiento del artículo 21

del Reglamento Sustitutivo de Enajenación, presentó como garantía de seriedad de la oferta un depósito bancario por el valor de USD 146.126,56, monto que actualmente reposa en la cuenta No. 75310032 del Banco Central del Ecuador, cuenta institucional de PORTOVIVIENDA EP. Dado que dichos recursos representan un pasivo temporal en la cartera institucional, mantenerlos por un tiempo prolongado implica riesgos financieros y de gestión contable para la empresa, siendo conveniente minimizar su tiempo de retención y optimizar el desarrollo del proceso.

3. Notificar oficialmente a las oferentes habilitadas sobre los resultados de la calificación de sus ofertas, conforme a los principios de publicidad, transparencia y debido proceso establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y en el Reglamento Sustitutivo para la Enajenación de Bienes Inmuebles. Además, en función de la recomendación emitida por esta Comisión para adelantar la fecha de realización de la puja inmobiliaria al lunes 23 de junio de 2025, se solicita que dicha notificación incluya una consulta expresa a las oferentes respecto a su conformidad con la reprogramación propuesta. Esta acción permitirá que la decisión de modificar el cronograma del proceso sea socializada, transparente y consensuada entre las partes involucradas, otorgando plena validez y legitimidad a la reprogramación de la etapa de puja, sin menoscabar el derecho a la participación ni las reglas del proceso previamente establecidas.

8. FIRMA DE LOS RESPONSABLES

Para constancia y validez legal de lo actuado, suscriben la presente acta los miembros responsables de la Comisión de Enajenación de PORTOVIVIENDA EP, en representación de la entidad convocante y en cumplimiento de sus atribuciones institucionales.

Elaborado Por:	Ing. Hernando Mendoza Zambrano PRESIDENTE DE LA COMISIÓN (D)	
	Abg. Fabrina Molina Parrales MIEMBRO DE LA COMISIÓN	
	Ing. Cristhian Solórzano Morrillo MIEMBRO DE LA COMISIÓN	
Revisado Por:	Abg. David Bailon Ubillus SECRETARIA DE LA COMISIÓN	