

## INFORME DE DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD

**Fundamento:** Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art. 65

### 1. ANTECEDENTES:

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                   |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|-------------|--|
| <b>TIPO DE PRODUCTO:</b>                                                                                                                                                                                                          | BIEN                                                                                                                              |  | SERVICIO                                                                                                              |  | OBRA |  | CONSULTORIA |  |
| <b>IDENTIFICACION DEL OBJETO:</b><br>No anteponer verbos como “contratar” o “adquirir”, simplemente se deberá determinar el objeto de la contratación. Considerar Art. 72 del Reglamento.                                         | “CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS 17 Y 20 DE LA MANZANA 8 DE LA ETAPA II DE LA URBANIZACION MUNICIPAL LA MERCED DEL CANTÓN PASTAZA”. |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |
| <b>CÓDIGO CPC:</b><br>(Clasificador Central de Productos)<br>Revisar Art. 3 numeral 6 del Reglamento.                                                                                                                             | 541110011                                                                                                                         |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |
| <b>FECHA:</b> (día/mes/año)                                                                                                                                                                                                       | 30/01/2026                                                                                                                        |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |
| <b>AREA REQUIRENTE:</b>                                                                                                                                                                                                           | Gerencia General                                                                                                                  |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |
| <b>RESPONSABLE DEL ÁREA REQUIRENTE:</b><br>Determinar cuál es el área requirente de acuerdo a la estructura organizacional de la entidad contratante.                                                                             | <b>Nombre del titular del área requirente</b>                                                                                     |  | <b>Cargo del funcionario</b>                                                                                          |  |      |  |             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Ing. Deysy Jeannette Ortiz Duran                                                                                                  |  | Gerente General de la Empresa<br>Empresa Pública Municipal de Urbanización y<br>Vivienda de Interés Social EMUVISP-EP |  |      |  |             |  |
| <b>RESPONSABLE DEL REQUERIMIENTO:</b><br>Observar la NCI 200-06 (un técnico afín al objeto de contratación deberá elaborar el presente requerimiento junto con los estudios previos a los que hace referencia el Art. 23 LOSNCP). | <b>Nombre del funcionario responsable del requerimiento</b>                                                                       |  | <b>Cargo del funcionario</b>                                                                                          |  |      |  |             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Ing. Jenny Vilcacundo                                                                                                             |  | Responsable de la Unidad de Control de Obras                                                                          |  |      |  |             |  |
| <b>Proyecto CUP:</b> (Código Único de Proyecto)<br>(Aplica en proyectos de inversión)<br>Conforme Art. 118 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. (Se deberá adjuntar proyecto en formato SENPLADES).          | NO APLICA                                                                                                                         |  |                                                                                                                       |  |      |  |             |  |

### 2. DESARROLLO:

## **2.1. FUNDAMENTOS DE LA CONTRATACIÓN:**

Se deberá redactar los antecedentes de la entidad contratante indicando las normas jurídicas que regulan su actividad institucional, así como un breve resumen de la necesidad imperante de adquirir o contratar el objeto de contratación.

### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

El artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “...El Estado constituirá empresas públicas para la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas, que estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionará 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...”

### **EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece:

EL artículo 147 lo siguiente: “... Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, 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 (...)”.

### **ORDENANZA No. 04 ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL CANTÓN PASTAZA-EMUVISP- EP**

Art. 3.- La EMUVISP-EP, para el cumplimiento de sus fines y la prestación eficiente, racional y rentable de sus servicios, ejercerá las atribuciones que tanto la ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento le facultan; de manera puntual, sus atribuciones serán:

a. La formulación y ejecución de planes, programas y proyectos, tendientes a lograr el acceso de los ciudadanos al suelo urbanizado y vivienda, bien sea por administración directa, como promotora, o en asocio con otros actores del sector público o privado, nacionales o extranjeros, estos planes, programas y proyectos, para su correcta realización, tomaran en cuenta lo que para el efecto dispone la Ordenanza que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Cantón Pastaza, con Resolución número 088-2002

s. La EMUVISP-EP podrá prestar sus servicios de manera directa o a través de asociaciones con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, contratos de gestión compartida, alianzas estratégicas, asociaciones, fideicomisos mercantiles, convenios de cooperación interinstitucional con entidades públicas o privadas y otras formas de asociación permitidas por la Ley, que promuevan proyectos habitacionales de interés social;

### **REGLAMENTO DE ASOCIATIVIDAD DE EMUVISP EP**

Que, el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, le atribuye la facultad al Gerente General de la Empresa Pública para suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el

Directorio;

Que, el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, otorga a las Empresas Públicas la capacidad asociativa cuando expresa: "...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...";

Que, refiriéndose a la misma capacidad asociativa, el artículo 36 del cuerpo legal invocado manifiesta: "... 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 artículos 315 y 316 de la Constitución de la República... el inciso tercero textualmente dice: "...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..."; (lo resaltado es fuera de texto);

Que, los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, se refieren a la "CAPACIDAD ASOCIATIVA" de las empresas públicas, determinándose que, para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales (ampliar sus actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades) y en consecuencia para la celebración de los contratados que se requieran, podrán constituir alianzas estratégicas. Para asociarse constituyendo empresas de economía mixta, se requerirá concurso público y para perfeccionar esta asociación, o la que se realice con otras empresas públicas, no se requerirá de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio.

Con fecha 9 de diciembre de 2025, se obtuvo la renovación permiso de construcción de las viviendas de la urbanización municipal la merced por parte del departamento de planificación del GAD Municipal del cantón Pastaza validos hasta el 9/12/2027.

Existe la necesidad imperante de llevar a cabo la construcción de dos viviendas ( 17 Y 20) de la manzana No. 8, considerando que estas se encuentran previamente separadas y definidas de manera independiente. Para el cumplimiento oportuno, eficiente y conforme a la normativa vigente de dicha construcción.

La Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Interés Social del Cantón Pastaza – EMUVISP-EP, en cumplimiento de sus competencias y objetivos institucionales, tiene como finalidad la planificación, promoción y ejecución de proyectos de vivienda de interés social, orientados a garantizar el derecho a una vivienda digna.

Dentro de la planificación institucional y conforme al Plan Anual de Contrataciones (PAC) vigente, se ha previsto la ejecución de la construcción de viviendas de interés social del proyecto denominado

“Construcción de Viviendas en la Etapa 2a de la Urbanización Municipal la Merced”, destinado a atender la demanda habitacional del cantón Pastaza.

## 2.2 SITUACION ACTUAL / JUSTIFICACION DE COMPRA:

Se deberá indicar con precisión las razones por las cuales la entidad contratante debe invertir con recursos públicos la adquisición de un determinado bien, o la contratación de una construcción de obra, prestación de servicios o consultorías.

- En el caso de bienes se deberá justificar la inexistencia del bien en bodega.
- En el caso de arrendamiento de bienes se deberá justificar el beneficio institucional frente a la alternativa de adquisición.
- Considerar Arts. 62 y 63 del Reglamento General de la LOSNCP.

El proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS 17 Y 20 DE LA MANZANA 8 DE LA ETAPA II DE LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL LA MERCED DEL CANTÓN PASTAZA” se enmarca dentro de las acciones orientadas a atender la demanda habitacional existente en el cantón Pastaza.

En la situación actual, las viviendas N.º 17 y N.º 20 de la manzana 8 se encuentran debidamente identificadas y separadas, lo que hace necesaria su construcción individual, considerando criterios técnicos, funcionales y normativos. La ejecución de estas viviendas permitirá dar continuidad al desarrollo planificado de la urbanización y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad para los futuros beneficiarios.

En virtud de la capacidad operativa y técnica requerida para la correcta ejecución del proyecto, así como de la optimización de recursos y tiempos, se justifica la adquisición de los bienes, obras y/o servicios necesarios para la construcción de las mencionadas viviendas, la cual se realizará con el apoyo de un aliado estratégico. Esta modalidad permitirá asegurar el cumplimiento de los estándares de calidad, eficiencia constructiva y normativa vigente, contribuyendo al logro de los objetivos institucionales y sociales del proyecto.

## 2.3. ANÁLISIS DE BENEFICIO, EFICIENCIA O EFECTIVIDAD:

Considerar la NCI 408-07 Evaluación financiera y socio-económica y Art. 65 del Reglamento de Contratación Pública.

Comparar alternativas disponibles (por ejemplo, compra, reparación o reutilización).

Justificar que la opción seleccionada representa el uso más eficiente de los recursos públicos

De conformidad con lo establecido en la Norma de Control Interno NCI 408-07 – Evaluación financiera y socio-económica, así como en el artículo 65 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el **proyecto “CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS 17 Y 20 DE LA MANZANA 8 DE LA ETAPA II DE LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL LA MERCED DEL CANTÓN PASTAZA”** ha sido analizado bajo criterios de beneficio, eficiencia y efectividad.

### **BENEFICIO.-**

Desde el punto de vista del beneficio, el proyecto genera un impacto social positivo al incrementar la oferta de vivienda digna, mejorando las condiciones de habitabilidad y contribuyendo al bienestar de los beneficiarios directos. Asimismo, fortalece el desarrollo urbano planificado de la urbanización municipal y cumple con los objetivos institucionales de atención a la demanda habitacional.

### **EFICIENCIA.-**

En términos de eficiencia, la ejecución del proyecto mediante un aliado estratégico permite optimizar el

uso de los recursos públicos, al aprovechar capacidades técnicas, operativas y financieras especializadas, reduciendo riesgos constructivos, tiempos de ejecución y posibles sobrecostos. Esta modalidad favorece una adecuada relación costo–beneficio y garantiza el cumplimiento de los estándares técnicos y normativos vigentes.

#### **EFFECTIVIDAD.-**

Respecto a la efectividad, la construcción de las viviendas 17 y 20 permitirá alcanzar de manera oportuna los resultados previstos, asegurando la entrega de unidades habitacionales funcionales, seguras y de calidad, en concordancia con las metas establecidas en la planificación institucional y los lineamientos de la normativa aplicable.

En consecuencia, el proyecto resulta financieramente viable y socio-económicamente justificado, cumpliendo con los principios de legalidad, eficiencia, eficacia y transparencia exigidos en la contratación pública.

### **2.3.1. ANÁLISIS DE MEJOR VALOR POR DINERO:**

Considerar Art. 74 del Reglamento de Contratación Pública.

En cumplimiento del artículo 74 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se determina que la ejecución del proyecto “CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS 17 Y 20 DE LA MANZANA 8 DE LA ETAPA II DE LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL LA MERCED DEL CANTÓN PASTAZA” mediante un aliado estratégico constituye la opción que ofrece el mejor valor por dinero, al garantizar una adecuada relación entre costo, calidad y oportunidad.

Esta modalidad permite optimizar los recursos públicos, reducir riesgos de ejecución y asegurar el cumplimiento de los estándares técnicos, plazos y objetivos institucionales, generando mayores beneficios sociales para la entidad y los beneficiarios.

### **2.4. DETALLE DEL REQUERIMIENTO:**

Detallar con precisión los ítems del objeto de contratación (no se necesita dar especificaciones técnicas)

| Ítem | Detalle del producto                                                                                                                                                           | CPC       | Unidad | Cantidad |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|----------|
| 1    | CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS 17 Y 20 DE LA MANZANA 8 DE LA ETAPA II DE LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL LA MERCED DEL CANTÓN PASTAZA                                                 | 541110011 | U      | 1        |
| ...  | En caso de requerir mayor cantidad de ítems se deberá anexar en documento aparte el numeral 3 de este formulario, con todos los productos que requiera la entidad contratante. |           |        |          |

### **2.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN:**

- Considerar Arts. 76, 77 y 78 del Reglamento General de la LOSNCP
- Citar y anexar formato de ET o TDR, según corresponda.

*Se adjunta especificaciones técnicas, presupuesto, cronograma, análisis de precios unitarios, planos constructivos.*

### **3.- ADMINISTRADOR DEL CONTRATO / ORDEN DE COMPRA**

Se sugiere la designación como administrador(a) de contrato o de la Orden de Compra a:

**Nombres y Apellidos completos:**

**Cargo:**

**Número de contacto:**

**Correo electrónico:**

**Registro de Certificación de Operador del SNCP:**

**Fecha de obtención del certificado SERCOP:**

Quien velará por el cabal y oportuno cumplimiento del contrato u orden de compra.

|                                                   |                                              |                                                   |                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                              |                                                   |                                                                                                         |
| <b>Elaborado por:</b>                             | Ing. Jenny Vilcacundo                        | <b>Revisado por:</b>                              | Ing. Deysy Jeannette Ortiz Duran                                                                        |
| <b>Cargo:</b>                                     | Responsable de la Unidad de Control de Obras | <b>Cargo:</b>                                     | Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Interés Social EMUVISP-EP |
| <b>N° certificación de contratación pública:</b>  | xGY2MEwdLT                                   | <b>N° certificación de contratación pública:</b>  |                                                                                                         |
| <b>Fecha de obtención del certificado SERCOP:</b> | 2024-05-04                                   | <b>Fecha de obtención del certificado SERCOP:</b> |                                                                                                         |
| <b>Firma:</b>                                     |                                              |                                                   |                                                                                                         |