



EL NUEVO
ECUADOR

Empresa Pública de
Vivienda y Desarrollo Urbano

Jueves, 14 de agosto de 2025

CONVOCATORIA

La EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP (VDUEP), de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Asociatividad aprobado mediante Resolución No. VDUEP-003-2025 del 14 de marzo del 2025, realiza una convocatoria abierta a constructores y desarrolladores inmobiliarios nacionales e internacionales a presentar su **carta de intención y propuesta económica** para el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) o interés público (VIP) en el predio CARACOLES de propiedad de la VDUEP, ubicado en el sector de Ballenita, provincia de Santa Elena: <https://bit.ly/3d86KHh>

Las propuestas deberán ser enviadas en el *Anexo 1.- Formato de Carta de Intención*, juntamente con su propuesta económica de prefactibilidad, en un plazo máximo de 30 días a partir de la presente convocatoria de forma digital con firma electrónica validable al correo electrónico: alianzas2024@viviendaydesarrollourbano.gob.ec, o en físico a la siguiente dirección:

ASUNTO: Propuesta de desarrollo de proyecto inmobiliario Caracoles
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP
Gerencia de Alianzas y Negocios
Av. Amaru Ñan, Quito 170702 Plataforma Social-Quitumbe,
Quito – Ecuador

CONVOCATORIA

Presenta tu Carta de Intención y propuesta
económica para el desarrollo del
proyecto inmobiliario (VIS) o (VIP)

CARACOLES

ubicado en:

 | Sector Ballenita Av. Francisco Pizarro y Calle V-1.
Santa Elena - Ecuador

EL NUEVO
ECUADOR



Empresa Pública de
Vivienda y Desarrollo Urbano

Dirección: Av. Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe, Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social

Código postal: 170702 / Quito - Ecuador

Teléfono: +593 2 373 2900

www.viviendaydesarrollourbano.gob.ec

EL NUEVO
ECUADOR



A continuación, se detallan aspectos técnicos financieros referenciales para la estructuración del modelo asociativo:

FICHA TÉCNICA DE PREDIO CARACOLES

Información General	
Provincia	Santa Elena
Ciudad	Santa Elena
Sector	Los Caracoles
Área	22.996,44 m
Clave Catastral	005-108-001
Uso de Suelo	Residencial - Comercial
Servicios Básicos	
Agua Potable	Si
Alcantarillado	Si
Luz Eléctrica	Si
Condiciones Urbanísticas	
Predio afectado por riesgo	No
Edificabilidad	
Número de pisos	N/A
Altura máxima	N/A
COS	64%
CUS	N/A
Tipo de ocupación	Aislada / Adosada
Retiro frontal	3m
Retiro latera	2m
Retiro Posterior	1m
Distancia entre bloques	N/A
Información Referencial para Alianza Estratégica	
Costo del Terreno	\$ 1.511.104,43
Unidades de vivienda estimadas	139
<i>Nota: Mediante ordenanza se permite el aumento de pisos con justificación técnica</i>	



Información adicional: Actualmente el terreno cuenta con 139 predios individuales para viviendas unifamiliares de hasta dos pisos; no obstante, el promotor puede realizar una propuesta para la unificación del macrolote para el desarrollo de un proyecto de viviendas multifamiliares VIS o VIP de mayor alcance, de conformidad con la normativa de edificabilidad aplicable.



Seguidamente, se presenta una prefactibilidad económica **referencial**, sobre la base de la construcción de 139 unidades de vivienda como insumo para los promotores o constructores interesados para el desarrollo de su propuesta económica.

FICHA TÉCNICA DE PREFACTIBILIDAD

DATOS GENERALES DEL PROYECTO			
Nombre:	PROYECTO INMOBILIARIO "CARACOLES"		
Modalidad asociativa:	Alianza Estratégica		
Ubicación:	Sector Ballenita, Santa Elena		
Maps:	https://bit.ly/3d86KHh		
Valor catastral del terreno:	\$	537.252,66	
Valor de aporte del terreno al Fideicomiso	\$	1.511.104,43	181,27%
Área total (m2)	20.381,00	100,00%	
Área utilizable (m2)	9.900,13	48,58%	
Área urbanizable (m2)	10.480,87	51,42%	



DATOS PROYECTO INMOBILIARIO	Medida	Valor
Número de viviendas VIS Segmento 3	Viviendas	139
Locales comerciales	Locales	8
CDC Edificaciones	m2	\$ 425,00
CDC Urbanización	m2	\$ 150,00
CDC Locales	m2	\$ 250,00
Área locales comerciales	m2	25
Área bruta por vivienda	m2	70

COSTOS INDIRECTOS	%	Valor
Diseños finales, estructurales, estudios adicionales	2,70%	\$ 155.449,27
Estudios de suelos y levantamiento topográfico	0,70%	\$ 40.301,66
Avalúos y Estudio de Mercado	0,38%	\$ 21.878,05
Gastos legales	2,21%	\$ 127.310,06
Fiscalización	2,30%	\$ 132.419,75
Fee de gestión VDUEP	4,00%	\$ 230.295,22
Gerencia del proyecto	3,00%	\$ 172.721,42
Promoción y mercadeo	1,70%	\$ 97.875,47
Gastos Fiduciarios	5,00%	\$ 287.869,03
% de costos indirectos	21,99%	\$ 1.266.119,93

Comisión por ventas	2,00%	\$ 199.895,91
---------------------	-------	---------------

CÁLCULO DE UTILIDADES

Venta de la viviendas	\$ 9.994.795,58
Presupuesto del proyecto	\$ 8.893.922,78
Utilidad estimada	\$ 1.100.872,81
Margen de utilidad del proyecto	11,01% <i>sobre egresos totales incluido terreno</i>

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS ENTRE LOS SOCIOS

Participantes:	Aportes:	Proporción:	Utilidades
Participación EP	\$ 1.573.284,14	17,69%	\$ 194.738,11
Participación inversionista	\$ 7.320.638,64	82,31%	\$ 906.134,70
TOTAL	\$ 8.893.922,78	100,00%	\$ 1.100.872,81

PRESUPUESTO DE PROYECTO

Costo Directo de Construcción (CDC)	\$ 4.185.250,00
Costos de Urbanización	\$ 1.572.130,50
Subtotal costo de construcción	\$ 5.757.380,50
Valor del terreno	\$ 1.511.104,43
Costo de financiamiento	\$ 159.422,01
TOTAL COSTO DIRECTO INCLUYENDO TERRENO	\$ 7.268.484,93
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.266.119,93
COMISIÓN POR VENTAS	\$ 199.895,91
TOTAL PRESUPUESTO DEL PROYECTO	\$ 8.893.922,78

APORTES DE LOS SOCIOS A LA ALIANZA ESTRATÉGICA

Aportes del inversionista / desarrollador inmobiliario	
Costos directos de construcción	\$ 5.757.380,50
Costos indirectos + comisión por ventas	\$ 1.403.836,13
Costo de financiamiento	\$ 159.422,01
Total aporte inversionista	\$ 7.320.638,64

Aportes de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP

Aportación de VDUEP	
Terreno	\$ 1.511.104,43
Estudios de suelos y levantamiento topográfico	\$ 40.301,66
Avalúo y estudios de mercado	\$ 21.878,05
Aporte total de la EP	\$ 1.573.284,14
*Rubros a ser financiados con la línea de crédito	TOTAL \$ 8.893.922,78

CÁLCULO DE PRECIO DE VENTA

Valor lote bruto / unidad de vivienda	\$ 10.871,25
CDC Urbanización / Unidad de vivienda	\$ 11.310,29
CDC Edificaciones / Unidad de vivienda	\$ 30.109,71
Costos indirectos / Unidad de vivienda	\$ 9.108,78
COSTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	\$ 61.400,03
(+) Factor del inversionista (financiamiento y utilidad) 15%	\$ 9.210,01
PVP / vivienda	\$ 70.610,04
Precio local comercial	\$ 22.500,00
PVP Final por Unidad de Vivienda VIS Segmento 3	\$ 70.610,04
PVP FINAL POR M2	\$ 1.008,71

CONDICIONES CRÉDITO AL COMPRADOR 5-25-5

Tasa anual	5%
Plazo en años	25
Pago mensual	\$-412,78

Para más información, contactar a Patricia Ortiz, Directora de Inversión y Negocios al correo: portiz@viviendaydesarrollourbano.gob.ec, o a Rigoberto Carvalho, Gerente de Alianzas y Negocios al correo: rcarvalho@viviendaydesarrollourbano.gob.ec.

FIN DEL DOCUMENTO