

RESOLUCIÓN No. VDUEP-003-2025

EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP

Considerando:

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“El sector público comprende: (...) 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado (...)”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“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 artículo 227 ibídem, prevé: *“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 artículo 315 ibídem, determina: *“El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas”*;

Que, el artículo 76 del Código Orgánico Administrativo, expresa: *“(...) Delegación de gestión por contrato.- La gestión delegada mediante contrato se sujetará a las siguientes reglas: 1. La selección del gestor de derecho privado se efectuará mediante concurso público. 2. Para la selección del gestor de derecho privado, la administración competente formulará el pliego de bases administrativas, técnicas y económicas y los términos contractuales que regirán el procedimiento y la relación entre la administración y el gestor. 3. Los contratos para la gestión delegada a sujetos de derecho privado se formularán según las mejores prácticas internacionales y salvaguardando el interés general. La administración puede elaborar modelos de contratos que pueden ser empleados como base en actuaciones de similar naturaleza. 4. El ejercicio de las potestades exorbitantes de la administración se sujetará al régimen general en materia de contratos administrativos. 5. Se determinarán expresamente los términos de coparticipación de la administración y el sujeto de derecho privado...”*;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, dispone: *“Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado (...)”*;

Que, el artículo 6 ibídem, manifiesta: *“Organización empresarial.- Son órganos de dirección y administración de las empresas públicas: 1. El Directorio; y, 2. La Gerencia General. Las empresas contarán con las unidades requeridas para su desarrollo y gestión”*;

Que, el artículo 9 de la citada ley, prescribe: *“Atribuciones del Directorio.- Son atribuciones del Directorio, las siguientes: 1. Establecer las políticas y metas de la empresa, en concordancia con las políticas nacionales, regionales, provinciales o locales formuladas por los órganos competentes y evaluar su cumplimiento; 2. Aprobar los programas anuales y plurianuales de inversión y reinversión de la empresa pública de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo (...) 4. Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa (...)”;*

Que, el artículo 11 de dicha ley, expresa: *“Deberes y atribuciones del Gerente General.- El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá los siguientes deberes y atribuciones: 1. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa pública; 2. Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio; 3. Suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el Directorio (...)”;*

Que, el artículo 35 de la mencionada ley, indica: *“Capacidad asociativa.- 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.- De conformidad con lo previsto en el artículo 316 de la Constitución de la República, la empresa pública que haya constituido una empresa mixta para la gestión de sectores estratégicos o prestación de servicios públicos deberá tener la mayoría de la participación accionaria en la empresa de economía mixta constituida. La empresa pública podrá contratar la administración y gestión de la empresa, sea esta pública o mixta.- Para otro tipo de modalidades asociativas, distintas a las empresas mixtas que se constituyan para la gestión de sectores estratégicos o prestación de servicios públicos, la empresa pública podrá participar en éstas con un porcentaje no mayoritario, de conformidad con el artículo 316 de la Constitución y la ley. 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 estas, de países que integran la comunidad internacional (...)”;*

Que, el artículo 36 de la referida ley, dice: *“Inversiones en otros emprendimientos.- 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, con Decreto Ejecutivo No. 822 de 17 de noviembre de 2015, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 635 de 25 de los mismos mes y año, se expidió el Reglamento que regula las Atribuciones, Deberes y Responsabilidades de los Directorios y de las Gerencias Generales de las Empresas Públicas de la Función Ejecutiva, mismo que en su artículo 2, señala: *"Órganos de dirección y administración de las empresas públicas.- Son órganos de dirección y administración de las empresas públicas: 1. El Directorio, encargado de definir los objetivos, políticas, y metas de la empresa; y, 2. La Gerencia General, encargada de la gestión integral de la empresa";*

Que, el artículo 3 del referido decreto prevé: *"Atribuciones y responsabilidades del Directorio.- El Directorio es responsable de que los objetivos, políticas y metas de la empresa estén debidamente articulados con el Plan Nacional de Desarrollo, las estrategias nacionales y las políticas sectoriales. Las atribuciones legales del Directorio se ejercerán en el marco de garantizar la alineación a lo estipulado en el Plan Estratégico Empresarial, el Plan General de Negocios, Expansión e Inversión, y otros instrumentos de planificación presentados por el Gerente General y aprobados por el Directorio. El Directorio adoptará sus decisiones con fundamento en los estudios e informes presentados y emitidos por el Gerente General y demás órganos administrativos, técnicos y de asesoría de las empresas públicas y bajo la responsabilidad de estos. Los directorios, de considerarlo necesario, podrán requerir del Gerente General aclaraciones, ampliaciones o nuevos estudios e informes, para adoptar las resoluciones pertinentes";*

Que, el artículo 8 del mencionado Decreto Ejecutivo señala que: *"(...) El Gerente General es el representante legal, judicial y extrajudicial de la empresa, responsable de la gestión de la misma y de las autorizaciones emitidas por el Directorio en función de la información por él proporcionada. El Gerente General debe asegurar y garantizar bajo su responsabilidad que la información técnica, económica, jurídica, ambiental y social proporcionada al Directorio, sea veraz, clara, precisa, completa, oportuna, pertinente, actualizada y congruente. Así mismo el Gerente General será responsable por la omisión en la entrega de información, relacionada con eventos acaecidos por falta de previsión, fuerza mayor o caso fortuito, que por su importancia deban someterse a conocimiento del Directorio";*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 622 de 17 de marzo de 2015, publicado en el Registro Oficial No. 474 de 07 de abril del mismo año, se crea la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP., como una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, operativa y de gestión;

Que, con Decreto Ejecutivo No. 976 de 08 de abril de 2016, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 742 de 27 de los mismos mes y año, se reforma el Decreto Ejecutivo No. 622, publicado en el Registro Oficial No. 474 de 07 de abril de 2015, estableciendo que: *"(...) la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos a la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda, desarrollo de infraestructura hotelera con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y los instrumentos de planificación empresarial que le son propios. En este ámbito general de actuación, sin que su enunciación sea exhaustiva, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP podrá, de manera particular: (...) (b) Adquirir, enajenar, constituir derechos reales y gestionar bienes inmuebles, para la ejecución de los programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.*

(c) Transferir bienes o servicios, en valores que garanticen el carácter social de las operaciones y objetivos de la empresa pública (...) (d) Articular, gestionar y estructurar la coparticipación público-privada en el contexto de programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación (...);

Que, en Decreto Ejecutivo No. 11 de 25 de mayo de 2017, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 16 de 16 de junio del mismo año, se modifica la denominación de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda por el nombre de Empresa Pública Casa Para Todos -EPCPT-; y, se le encargó la ejecución del Programa Casa para Todos, como un componente de la Misión Toda una Vida;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de 03 de agosto de 2017, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 57 de 15 de los mismos mes y año, se modifica el Decreto Ejecutivo No. 11 de 25 de mayo de 2017, y dispone: “*Artículo 1.- Reemplácese el Artículo 8 del Decreto Ejecutivo Nro. 11 de 25 de mayo de 2017, por el siguiente: ‘Modifíquese la denominación de la Empresa Pública de Vivienda EP a Empresa Pública ‘Casa para Todos’ EP. Encárguese de la ejecución del Programa ‘Casa para Todos’ ‘;*

Que, en Decreto Ejecutivo No. 417 de 05 de mayo de 2022, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 66 de 19 de los mismos mes y año, se modifica la denominación de la Empresa Pública Casa Para Todos EP, por Empresa Pública Creamos Vivienda EP;

Que, con Decreto Ejecutivo No. 605 de 28 de noviembre de 2022, publicado en el Registro Oficial, Segundo Suplemento Nro. 202, del 2 de diciembre de 2022, expedido por el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, en su artículo 1, decreta: “*a) Modifíquese la denominación de la empresa pública Creamos Vivienda EP por Creamos Infraestructura EP” y “b) Substitúyase el artículo 2 por el siguiente: Art. 2.- Objeto.- La Empresa Pública Creamos Infraestructura EP tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos al desarrollo de la infraestructura civil; a la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda; y, al desarrollo de la infraestructura hotelera con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y los instrumentos de planificación empresarial que le son propios (...) 2. Adquirir, enajenar, constituir derechos reales y gestionar bienes inmuebles, para la ejecución de los programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación (...);*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 412 de 04 de octubre de 2024, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 667 de 18 de octubre del 2024, se reforma la denominación de la Empresa Pública Creamos Infraestructura EP, por Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en adelante referida como VDUEP, siendo su objeto la elaboración e implementación de programas, planes, proyectos y/o estudios referidos a la vivienda, al desarrollo urbano integral y a la mejora del hábitat con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y los instrumentos de planificación empresarial que le son propios. La Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, podrá, sin que la enumeración sea exhaustiva, de manera particular: “*(...) 4. Articular, gestionar y estructurar la coparticipación público-privada, alianzas estratégicas o cualquier otro mecanismo de capacidad asociativa con actores públicos o privados, nacionales o extranjeros, en el contexto de programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación, cumpliendo la normativa jurídica aplicable (...);*

Que, con Decreto Ejecutivo No. 18 de 23 de noviembre de 2023, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 458, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Mgtr. Daniel Noboa Azín, nombró al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Argüello, como Ministro

de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 466 de 27 de noviembre del 2024, publicado en el Quinto Suplemento del Registro Oficial No. 698, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, Mgtr. Daniel Noboa Azín, nombró a la Economista Cynthia Natalie Gellibert Mora, como delegada permanente al Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP;

Que, en Acuerdo No. SNP-SNP-2024-0027-A de 23 de abril de 2024, se designó al Señor Álvaro Mauricio Galarza Rodríguez, como delegado permanente ante el Directorio de la Empresa Pública Creamos Infraestructura EP, actual Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en representación de la Secretaría Nacional de Planificación;

Que, en sesión extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP de 30 de junio de 2016, se aprobó por unanimidad el Reglamento de Asociatividad de la misma, el que tuvo por objeto establecer los lineamientos generales y políticas de implementación respecto de asociaciones, alianzas estratégicas, consorcios y cualquier otra forma de colaboración empresarial;

Que, el artículo 3 del Reglamento de Asociatividad mencionado, dispone: *“La Gerencia General de la EP tendrá facultad para llevar a cabo procesos de asociación, consorcios, alianzas estratégicas, empresas de economía mixta y cualquier otra forma de colaboración empresarial, en el marco de lo establecido en el presente reglamento y en el ámbito del objeto empresarial definido en su decreto de creación y posterior reforma (...)”*;

Que, el artículo 11 ibídem, establece: *“La Gerencia General de la EP determinará a través de normativa interna los procedimientos que requieran las asociaciones, alianzas estratégicas y demás formas asociativas aplicables de conformidad con la ley. Dicha normativa será puesta en conocimiento a los miembros del Directorio. La misma que deberá establecer la normativa interna de gestión sobre: a) Los procedimientos y procesos a realizar, sus bases, así como su evaluación y calificación hasta la adjudicación del proceso realizado”*;

Que, mediante Resolución No. CIEP-2024-008 de 27 de junio de 2024, el Directorio de la Empresa Pública Creamos Infraestructura EP, realiza una reforma integral al Reglamento de Funcionamiento del mismo, cuyo numeral 24 del artículo 3, determina: *“Aprobar acuerdos asociativos e inversiones previstas en el artículo 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas 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”*;

Que, con Memorando No. VDUEP-GG-2025-0007-O de 14 de enero de 2025, el Abogado Fabián Valdiviezo Rivadeneira, en su calidad de Gerente General Subrogante, solicitó a los miembros del Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, la designación de equipos técnicos, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio de la Empresa Pública de VDUEP e iniciar las mesas técnicas para analizar el siguiente punto: *“(...) 5. Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo EP (...)”*;

Que, en Oficio No. SNP-SNP-CC-2025-0003-O de 14 de enero del 2025, el Señor Álvaro Mauricio Galarza Rodríguez, remite la delegación de su equipo técnico manifestando en su parte pertinente lo siguiente: *“(...) En mi calidad de miembro y delegado permanente de la Secretaria Nacional de Planificación al Directorio de dicha empresa pública, cúmplame*

manifestarle que el delegado técnico de la Secretaría Nacional de Planificación para atender los asuntos correspondientes al Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, es el Señor Fabián Marcelo Falconí Bolaños, quien labora en la Dirección de Planificación de la Inversión de este organismo”;

Que, con Oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0067-O de fecha 20 de enero de 2025, el Arq. Humberto Aparicio Plaza Argüello, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, remite la delegación de su equipo técnico, manifestando en su parte pertinente lo siguiente: “(...) *En alcance al oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0054-O, mediante el cual pongo en su conocimiento los funcionarios delegados, para que conformen los equipos técnicos, me permito actualizar el listado de los funcionarios delegados, mismos que detallo a continuación: Mgs. Avelina Larenas Coordinadora General Administrativa Financiera, Mgs. Fernanda Roldán Subsecretaria de Vivienda (...)*”;

Que, mediante Oficio No. PR-SGAGPR-2025-0003-O de fecha 28 de enero de 2025, la Mgtr. Cynthia Natalie Gellibert Mora, en su calidad de delegada permanente del Presidente de la República del Ecuador, conforme lo dictamina el Decreto Ejecutivo No. 466 de 27 de noviembre de 2024, publicado en el Quinto Suplemento del Registro Oficial No. 698 de fecha 05 de diciembre del mismo año, remite la delegación de su equipo técnico, manifestando en su parte pertinente lo siguiente: “*En atención al Oficio Nro. VDUEP-GG-2025-0007-O de 14 de enero del año en curso, mediante el cual se solicita la designación de equipos técnicos para el Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, me permito indicar que de acuerdo con lo que dispone el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo; y el artículo 23 del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, designo como delegada técnica permanente de esta Secretaría, a la funcionaria Carol Landázuri Fernández, Directora de Articulación y Gestión del Sector Seguridad, quien participará en las reuniones de trabajo previas a la convocatoria a la sesión de Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP. En cuanto a la extinción de la presente delegación, se regirá a lo que dispone el artículo 73 del Código Orgánico Administrativo*”;

Que, en Memorando No. VDUEP-GAN-2024-0649-M de 09 de diciembre de 2024, la Gerente de Alianzas y Negocios de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, remite al Abogado Fabián Valdiviezo, Gerente General Subrogante, el Informe Técnico para la “*Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP*”;

Que, con Memorando No. VDUEP-CGJ-2025-0038-M de 30 de enero de 2025, la Coordinadora General Jurídica Subrogante de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, remite al Abogado Fabián Valdiviezo, Gerente General Subrogante, el Informe Jurídico para la “*Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP*”;

Que, el 31 de enero de 2025, la Coordinadora General Jurídica Subrogante de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en su calidad de Prosecretaria, notificó mediante correo electrónico (rzambrano@viviendaydesarrollourbano.gob.ec) a los delegados técnicos, cuyas direcciones de correo son: mfroldan@miduvi.gob.ec, landazuric@presidencia.gob.ec, galarenas@miduvi.gob.ec y ffalconi@planificacion.gob.ec. En la comunicación se expuso lo siguiente: “*Por medio de la presente, me permito convocar a Mesa Técnica el miércoles 5 de febrero de 2025, a las 14h30, en la Sala de Gerencia de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, ubicada en la Plataforma Gubernamental Sur de la ciudad de Quito, con la finalidad de analizar los siguientes puntos: (...) 4.- Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo EP (...)*”;

Que, con fecha 05 de febrero de 2025, se llevó a cabo la reunión técnica, bajo modalidad virtual, con la presencia de los delegados técnicos, en donde se trató el siguiente punto: *“Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo EP”*;

Que, mediante comunicación del Señor Fabián Marcelo Falconí Bolaños, el 21 de febrero de 2024, este manifiesta su conformidad en los siguientes términos: *“(…) como Delegado Técnico de la SNP, remito por este medio, la conformidad de acuerdo al siguiente detalle: Conformidad Punto 1: Reglamento de Funcionamiento del Directorio; Conformidad Punto 2: Plan Estratégico Empresarial 2024-2025; Conformidad a la presentación de los informes de gestión del I, II y III trimestre del año 2024, Puntos 3, 4 y 5 y Conformidad con el Punto 6: Actualización de Reglamento de Asociatividad VIDUEP”*;

Que, en correo mfroldan@miduvi.gob.ec de 24 de febrero de 2025, la delegada técnica del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta: *“En el marco de mi delegación, y una vez revisada la documentación emito mi conformidad al Punto 1: Reglamento de Funcionamiento del Directorio; y la conformidad a; Punto 2: Plan Estratégico Empresarial 2024-2025; de igual manera doy mi conformidad a la presentación de los informes de gestión del I, II y III trimestre del año 2024, Puntos 3, 4 y 5 y conformidad con el Punto 6: Actualización de Reglamento de Asociatividad VIDUEP”*;

Que, con correo landazuric@presidencia.gob.ec de 26 de febrero de 2025, la delegada técnica de la Presidencia de la República, comunica: *“Remito los documentos con pequeñas observaciones de forma. Una vez se corrijan estoy de acuerdo”*;

Que, en correo electrónico de 26 de febrero de 2025, la Coordinadora General Jurídica Subrogante de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en su calidad de Prosecretaria, remite las subsanaciones solicitadas;

Que, mediante Oficio No. VDUEP-GG-2025-0050-O de 12 de marzo de 2025, el Abogado Fabián Valdiviezo, en su calidad de Gerente General Subrogante de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, envió a los miembros del Directorio, el Informe de la Gerencia General para la *“Aprobación del nuevo Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo EP”*; y,

Que, en Oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0209-O de 12 de marzo de 2025 y su alcance constante en el Oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0215-O de 13 de los mismos mes y año, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de Presidente del Directorio de la Empresa Pública de VDUEP, convocó a sesión extraordinaria, modalidad electrónica, para el día viernes 14 de marzo de 2025.

En uso de sus atribuciones y facultades legales, por unanimidad,

Resuelve:

Artículo 1.- Aprobar el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP.

Artículo 2.- Derogar el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, aprobado el 30 de junio de 2016 por el Directorio de la empresa pública.

Artículo 3.- El referido Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de Vivienda y

Desarrollo Urbano EP, deberá publicarse y difundirse en los medios de comunicación oficiales del órgano o institución correspondiente, así como, en su página web oficial, con el fin de garantizar su acceso y conocimiento.

Artículo 4.- Declarar la presente resolución de ejecución inmediata.

Quito D. M., a 14 de marzo de 2025.

Arq. Humberto Plaza Argüello
Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP

Ab. Fabián Rivadeneira Valdiviezo
SECRETARIO DEL DIRECTORIO
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP

RESUELVE:

**EXPEDIR Y APROBAR EL REGLAMENTO DE ASOCIATIVIDAD DE LA EMPRESA
PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP**

CAPÍTULO I

DE LAS CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación. - El presente reglamento es aplicable a los procesos asociativos relacionados con alianzas estratégicas, consorcios, convenios de asociación y cualquier otro tipo de asociación contemplada en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el ámbito nacional o internacional, con personas naturales y jurídicas, públicas o privadas o del sector de la economía popular y solidaria.

Artículo 2.- Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos generales, directrices y políticas de implementación respecto de asociaciones, alianzas estratégicas, consorcios y cualquier otra forma de colaboración empresarial, a fin de viabilizar la capacidad asociativa de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano E.P., (en adelante VDUEP), esto, en cumplimiento de sus objetivos empresariales, en concordancia con la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás normativa aplicable, en las que se manifiesta la voluntad y el compromiso de desarrollar acciones de interés común con apego a su objeto social, para estructurar, gestionar y ejecutar programas, planes o proyectos referidos al desarrollo urbano integral; a la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales e intersectoriales y los instrumentos de planificación empresarial que le son propios.

Artículo 3.- Competencia. - La Gerencia General de VDUEP, tendrá facultad para suscribir los procesos de asociación, consorcio, alianzas estratégicas, empresas de economía mixta cualquier otra forma de modelo asociativo, aprobados por el Directorio de VDUEP y de conformidad con lo establecido en el marco del presente reglamento en los lineamientos, instructivos o guías operativas que se definan para su efecto y en el ámbito del objeto de VDUEP.

Artículo 4. Principios. - Para la aplicación de este reglamento y los procesos asociativos de planes, programas y proyectos, que se deriven del mismo, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia tecnológica, eficiencia, eficacia, oportunidad, publicidad, concurrencia, los más elevados estándares éticos, profesionales, de honestidad, y transparencia.

Se observarán además, los principios de respeto a la propiedad intelectual y confidencialidad y se deberá determinar con claridad la información comercial, empresarial y en general aquella información estratégica y sensible de las partes desde el punto de vista técnico, tecnológico, comercial y de mercado, que resulte de la ejecución de los modelos asociativos que se lleven a cabo, la que gozará de protección de régimen de propiedad intelectual e industrial de acuerdo con lo dispuesto en los instrumentos internacionales y en el Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación; y, todo modelo asociativo deberá estar respaldada por un acuerdo de confidencialidad, enmarcado en lo establecido en la legislación vigente, previamente suscrito entre las partes, que garantice la protección de información confidencial en cualquiera de sus etapas, siendo estas, las iniciales de negociación, desarrollo y finalización de los proyectos o modelos asociativos.

Estos compromisos deberán mantenerse, independientemente de que se concrete la relación formal.

Artículo 5.- Definiciones. -

1. **Acta de Negociación.** - Instrumento por medio del cual las partes que intervienen dejan constancia tanto de los acuerdos alcanzados o de la imposibilidad de acuerdos.
2. **Adjudicación.** - Es el acto administrativo por el cual se otorga al oferente seleccionado, el derecho a suscribir el Contrato.
3. **Adjudicatario.** - Corresponde al oferente al cual VDUEP, le hubiere adjudicado el Contrato de Alianza Estratégica.
4. **Administrador del Contrato.** - Es el servidor público, designado por el Gerente General, responsable por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del Contrato. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que hubiere lugar.
5. **Alianza Estratégica.** - Acuerdo de tipo comercial y/o productivo, basado en una relación convencional o contractual mediante la cual, VDUEP se asocia con una persona natural o jurídica, pública o privada con la finalidad de aportar mutuamente sus activos muebles e inmuebles, o recursos técnicos, tecnológicos, económicos y/o know how, cuando el mismo sea aplicable, para lograr un objetivo de beneficio mutuo. El objetivo de este tipo de asociación o alianza es la búsqueda de apoyo mutuo con realización del objeto social de VDUEP que comprende desde la planificación, desarrollo, pruebas de los bienes y/o servicios ofertados por esta hasta su distribución o comercialización, con la finalidad de obtener diversos tipos de beneficios sociales y/o económicos. Dicha alianza estratégica no implicará la pérdida de la identidad e individualidad como persona jurídica de VDUEP.
6. **Análisis de Conveniencia Asociativa:** Se refiere a una metodología de análisis costo beneficio integral, coherente, sistemática y secuencial, en la que se toman en cuenta factores y variables fundamentales, tanto cuantitativas, como cualitativas, para evaluar el beneficio y la conveniencia para el Estado ecuatoriano, de constituir cualquier tipo de asociación. Este análisis se desarrollará de conformidad con el presente Reglamento y sus lineamientos complementarios que se expidan para su efecto.
7. **Aporte.** - Se entenderá por aporte al recurso financiero y no financiero, esto es: bienes muebles e inmuebles, capital, servicios especializados, estudios técnicos definitivos, que contribuyen a la ejecución del proyecto asociativo.
8. **Asociación.** - Se entiende como la unión o acuerdo voluntario entre dos o más instituciones públicas, empresas privadas, asociaciones, gremios u otras personas naturales o jurídicas, con el propósito de emprender acciones y colaboración conjunta para la obtención de beneficios sociales y/o económicos.
9. **Asociado, socio, aliado estratégico o consorciado.** - Se entiende a la persona natural o jurídica que ha suscrito cualquier tipo de modelo asociativo con la VDUEP.
10. **Bancabilidad.-** Es la capacidad de un modelo asociativo para que un socio estratégico pueda captar y recibir financiamiento necesario para su ejecución, mediante créditos reembolsables, no reembolsables, recursos de cooperación nacional o internacional, colocación de títulos en el mercado de valores nacional o internacional, créditos de organismos multilaterales u otras fuentes de financiamiento con base en la calidad

crediticia y viabilidad financiera del plan, programa o proyecto en términos de suficiencia y fiabilidad de los flujo de caja futuros.

11. **Capital o Patrimonio:** Se refiere al aporte de Capital con el que se constituye el Patrimonio de la Sociedad de Propósito Específico, de acuerdo con las condiciones del Proyecto Asociativo y según lo establecido en el Contrato Asociativo.
12. **Carta o manifestación de intención o expresión de interés.** - Documento formal en el que una persona natural o jurídica, de derecho público o privado, expresa su interés en realizar una acción o participar en un plan, proyecto o programa a futuro. Esta carta no es legalmente vinculante y no necesariamente establece compromisos entre quienes la suscriben.
13. **Comisión Técnica.** - Es el órgano encargado de evaluar la viabilidad técnica, económica y jurídica de las propuestas de alianzas estratégicas, así como llevar a cabo el proceso precontractual. Estará conformado por un equipo multidisciplinario relacionado con el objeto de contratación, conformado por funcionarios o servidores públicos o profesionales bajo cualquier modalidad de contratación de la entidad contratante; los cuales deberán respetar lo detallado en los convenios que hubieren de delegación de proyectos de ser el caso. En todos los casos, los miembros deberán ser aprobados por la Gerencia General. Si la entidad no cuenta en su nómina con un profesional afín al objeto de la contratación, podrá contratar uno para que integre de manera puntual y específica la respectiva Comisión Técnica; sin perjuicio de que, de ser el caso, pueda contar también con la participación de asesoría externa especializada.
14. **Concurso Público:** Es la vía que deberán tomar todos los Modelos asociativos, por regla general para seleccionar a los terceros, aliados, socios o consorciados, que sean una persona natural o jurídica, público o privado, nacional o internacional, o del sector de la economía popular y solidaria.
15. **Consortio.** - Se entiende como la forma asociativa debidamente celebrada mediante escritura pública, que constituye la unión temporal entre VDUEP, una o más empresas privadas o entidades públicas, nacionales o internacionales, debidamente avalados, para la ejecución o coparticipación de uno o varios programas, proyectos, convenios, contratos o negocios específicos.
16. **Contrato de Ingeniería Procura y Construcción:** (contratos EPC - por sus siglas en inglés Engineering, Procurement and Construction Contracts) El objetivo de estos contratos es delegar a personas naturales, jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras especializadas de ingeniería y construcción, en su condición de Aliado Estratégico, los riesgos y responsabilidades en el diseño, adquisición, construcción y puesta en marcha de una obra hasta la entrega en funcionamiento a la Empresa Pública con base a los requerimientos y estándares técnicos del proyecto previamente definidos.
17. **Convenio o Contrato.** - Instrumento jurídico, mediante el cual se ejecutan las declaraciones de voluntad de las partes, estableciendo actividades específicas del área de cooperación en la que se va a incursionar, por medio de la implementación de acciones y lineamientos conforme a un cronograma establecido. Este podrá tener denominaciones específicas cuando se trate de modelos asociativos determinados, siempre y cuando este se estipule en las bases de selección que VDUEP desarrolle para el efecto.
18. **Empresa.** - Se entiende por persona jurídica de carácter público o privado, nacional o

extranjera, conforme a la Ley de Compañías o a un consorcio o colaboración empresarial conforme al Código de Comercio y demás normativa aplicable.

19. **Estudios previos.** - Son los estudios y análisis que determinarán la viabilidad y factibilidad técnica, financiera y legal, de la ejecución del proyecto, el cual permita la obtención de los mejores resultados financieros, económicos, sociales y ambientales, según corresponda, velando por el cumplimiento de los objetivos empresariales de VDUEP.
20. **Incentivos.** - Son medidas o instrumentos disponibles en el marco con el objetivo de fomentar y atraer inversiones, tanto nacionales como extranjeras. Estos incentivos buscan crear un entorno favorable para los inversores, reduciendo costos, riesgos o aumentando las potenciales ganancias de las inversiones.
21. **Joint Venture.** - Es el acuerdo de voluntades por el cual un número plural de personas ponen a disposición una iniciativa o proyecto particular y concreto, su recurso dinerario, propiedades, tecnologías, tiempo, experiencia, con la obligación de compartir riesgos, ganancias o pérdidas de manera proporcional al esfuerzo aportado y con la responsabilidad solidaria frente a terceros.
22. **Mecanismo autónomo de administración.** - Es la conformación de un fideicomiso como un contrato jurídico mediante el cual se transfieren bienes o derechos a una institución fiduciaria para que los administre y destine a un fin específico.
23. **Modelo Asociativo.**- Es el mecanismo mediante el cual VDUEP haciendo uso de su capacidad asociativa, conforma una alianza estratégica, asociación, consorcio o empresas de economía mixta en asocio con instituciones o empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras, constituya subsidiarias, adquiere acciones y/o participaciones en empresas nacionales y extranjeras y en general opta por cualquier otra figura asociativa pertinente para la elaboración, implementación y ejecución de planes y proyectos referidos al desarrollo de programas o proyectos de desarrollo inmobiliario, mejora del hábitat y en general de desarrollo urbano integral.
24. **Modelo de Negocio.** - Es aquel esquema de mediante el cual se organiza de forma clara el mecanismo de la gestión estratégica, financiera y comercial de un plan, proyecto o programa, en el cual además se explica el alcance del modelo asociativo y el rol de las partes que lo conforman.
25. **Oferente o proponente.** - Toda persona natural o jurídica, nacional o internacional, asociación o consorcio de estas, que presente su oferta en cumplimiento a las bases de cada proceso de selección de aliado.
26. **Persona Jurídica.** - Organización o grupo de personas naturales a la que la ley reconoce personalidad independiente y diferenciada de la de cada uno de sus miembros o componentes, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.
27. **Persona Natural.** - Se refiere a un individuo que existe como entidad única e independiente, dotada de derechos y obligaciones. Esta figura incluye a ciudadanos ecuatorianos y extranjeros residentes en el país, siendo reconocida por la ley con identidad propia. La persona natural ejerce derechos fundamentales como la libertad, la propiedad y la integridad, y está sujeta a responsabilidades civiles y legales derivadas de sus acciones.

- 28. Persona Privada.** - Son aquellas que dependen de la iniciativa particular, siendo de dos tipos: las que persiguen fines de lucro llamadas sociedades civiles y comerciales, y las que no persiguen ganancias, como las corporaciones y fundaciones.
- 29. Persona Pública.** - Son aquellas personas que representan a la autoridad en sus funciones administrativas del Estado y todos sus niveles de gobierno.
- 30. Planes, Proyecto o programa.** - Se entiende como el conjunto de actividades, antecedentes, estudios y evaluaciones técnicas, legales y financieras, que se encuentran interrelacionadas y coordinadas con el fin de alcanzar metas específicas, dentro de los límites que imponen un presupuesto, calidades establecidas y un lapso previamente definido, para satisfacer una determinada necesidad u oportunidad individual o colectiva.
- Un plan, proyecto o programa está orientado a la gestión integral de una, todas o una combinación de varias de las siguientes actividades: Diseño, Construcción, Prestación del Servicio y/o Operación y Mantenimiento, remodelación y sus afines.
- 31. Plan Económico Financiero.** - Es aquel documento que contiene el detalle del presupuesto de los ingresos y gastos previstos para la ejecución del proyecto, los cuales se encuentran agrupados en etapas de ejecución con su respectivo cronograma valorado, y flujo de caja.
- 32. Pliegos o Bases.** - Conjunto de documentos administrativos, económicos, técnicos contractuales y sus anexos, que determinan y regulan el procedimiento y requisitos, requerimientos, términos, limitaciones y más condiciones para la selección, adjudicación y subsecuente asociación con el socio estratégico seleccionado para asumir los derechos y obligaciones relacionados con la ejecución del proyecto según lo determinado en las bases y su oferta.
- 33. Proceso.** - Se refiere a un conjunto de actividades o acciones interrelacionadas que tienen un objetivo común y que se desarrollan a lo largo de un determinado tiempo y bajo ciertas condiciones.
- 34. Proceso asociativo.** - Se entiende como la etapa preparatoria que tiene lugar antes de la formalización del modelo asociativo.
- 35. Proceso de selección.** - Es el procedimiento precontractual que tiene por propósito la determinación del socio estratégico, con base a los procedimientos y los criterios de evaluación detallados en las bases.
- 36. Proyecto Asociativo:** Proyecto que se ejecuta bajo la modalidad asociativa definida en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.
- 37. Riesgos.** - Es cualquier evento incierto o la combinación de factores que pueden resultar en que se produzca un evento, se desvíe de los resultados esperados o consecuencias negativas para el proyecto y sus objetivos específicos.
- 38. Sociedad de Propósito Específico.** - Empresa, mecanismo o fideicomiso constituido específicamente con el propósito de firmar el contrato y gestionar el proyecto conformada por los interesados.

39. VDUEP. – Es la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano E.P.

Artículo 6.- Capacidad Asociativa: Es la facultad otorgada a VDUEP en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para que se asocie con una persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o internacional, o de la economía popular y solidaria, para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales; a fin de realizar actividades conjuntas, emprender en negocios nuevos o existentes, repotenciar sus activos, transferencia de conocimiento especializado, acceder a tecnologías avanzadas, incrementar su productividad y eficiencia, ciencia e innovación, entre otras.

La capacidad asociativa de VDUEP debe enmarcarse en sus competencias y no puede delegar las mismas a terceros por medio de este mecanismo, así tampoco pierde responsabilidades con su aplicación.

Artículo 7.- Elementos mínimos de la Capacidad Asociativa: La Capacidad Asociativa es viable, cuando aporta al cumplimiento del objeto, fines y objetivos empresariales de VDUEP y confluyen los siguientes elementos mínimos:

- a) Es más eficiente ejecutar un Plan, Proyecto, Programa o Proyecto Asociado con un tercero bajo cualquier modalidad de Capacidad Asociativa, que de manera individual;
- b) Existe una Distribución Adecuada de Riesgos, es decir cada riesgo está asignado a la parte que está en mejores condiciones de gestionarlo y mitigarlo;
- c) El Proyecto Asociativo es conveniente para los intereses institucionales y del Estado ecuatoriano; y, genera Valor por Dinero;
- d) Existe Asequibilidad respecto del Proyecto Asociativo;
- e) El Proyecto Asociativo evidencia Sostenibilidad Financiera;
- f) Existen objetivos comunes en las partes que participan en el Proyecto Asociativo; y,
- g) El Proyecto Asociativo se consolida con la firma de un acuerdo en donde se desarrollen los compromisos mutuos.

Artículo 8. - Distribución Adecuada de Riesgos. - En toda asociación o modelo asociativo se deberá hacer una identificación y valoración de los riesgos y beneficios durante toda la vigencia del proyecto, los cuales serán asumidos, transferidos o compartidos por VDUEP y el socio o aliado estratégico, de conformidad con lo establecido en el contrato que se suscriba para la ejecución de los modelos asociativos previstos en el presente reglamento.

En todos los casos de asociación determinados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas sin perjuicio de las garantías que se pacten y otorguen, la participación y el riesgo de VDUEP se restringirá al monto de su operación que estará definida en el propio contrato.

Para estos efectos, e incluso para aquellos de orden extracontractual, se entenderán incluidos dentro de los Riesgos propios de la actividad del Socio todos aquellos que no sean atribuidos expresamente a VDUEP, así como los demás que no sean explícitamente excluidos de la responsabilidad del Socio según los términos, condiciones y límites previstos en el Contrato.

Es de responsabilidad de la Gerencia General de VDUEP, la aplicación de criterios técnicos, legales, financieros y buenas prácticas internacionalmente aceptadas para:

- Identificación de riesgos;
- Valoración de los riesgos;
- Minimización de su impacto para la Empresa; y,
- Garantizar la efectiva transferencia del riesgo.

La identificación, asignación, jerarquización y cuantificación de riesgos estará conforme los lineamientos de riesgos establecidos por la entidad rectora de las finanzas públicas.

Artículo 9.- Resultados. - La VDUEP en cada proyecto ejecutado bajo cualquier modalidad asociativa de las previstas en el presente reglamento, deberá obtener el mejor resultado de la relación precio-calidad y rentabilidad social, así como, las condiciones económicamente más ventajosas velando por el cumplimiento de los objetivos empresariales, los que podrán referirse además a logros no económicos, pero con una manifiesta rentabilidad social.

Artículo 10. - Políticas de asociación. - Las políticas de asociación constituyen los lineamientos que debe observar VDUEP para el ejercicio de su capacidad asociativa; y, son las siguientes:

- a. Procurar contar con planes, programas o proyectos tanto en el ámbito inmobiliario, como de desarrollo urbano integral para su gestión, desarrollo y comercialización en asocio con terceros interesados, congruentes con los objetivos estratégicos de VDUEP;
- b. Cumplir con los principios asociativos determinados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás norma aplicable;
- c. Establecer los canales de comunicación y diálogo definidos, y el intercambio de información confiable y transparente;
- d. Promover el cumplimiento de metas empresariales y de eficiencia en los procesos asociativos que emprenda VDUEP;
- e. Generar mayor productividad de forma sostenible y sustentable;
- f. Articular la gestión de recursos financieros y no financieros que propicien el cumplimiento de los objetivos de los procesos asociativos, observando la responsabilidad jurídica de cada una de las partes;
- g. Impulsar procesos asociativos en materia de desarrollo urbano integral y mejora del hábitat, los cuales incluyan la constitución de fideicomisos mercantiles y/o demás instrumentos operativos contractuales relacionados con el objeto del proceso asociativo y con el giro de negocio de VDUEP;
- h. Impulsar procesos asociativos en materia de desarrollo urbano integral y mejora del hábitat, sobre la base de la complementariedad y solidaridad que contribuyan al cumplimiento de los objetivos empresariales y el cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo, potencialización de los bienes estatales, al fortalecimiento de la cadena de valor, la integración nacional, regional e internacional y al desarrollo económico y social del país; y,
- i. Fomentar la cobertura e inclusión social en el diseño y ejecución de los proyectos, los mismos que no podrán excluir áreas geográficas, grupos sociales, pueblos y nacionalidades, propendiendo la utilización del componente nacional, transferencia de tecnología y la contratación de talento humano nacional y excepcionalmente extranjero.

Artículo 11.- Propuestas para el desarrollo de Planes, Proyectos o Programas. - Toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado, domiciliadas en el Ecuador o fuera de éste, podrá, como parte de su iniciativa, presentar para consideración y decisión de VDUEP, propuestas para el desarrollo de planes, programas o proyectos o proyectos asociativos, con base en los requerimientos exigidos en el presente Reglamento.

Artículo 12.- Determinación de necesidad y conveniencia.- La VDUEP cuando requiera ejecutar diseños, construcción, operación y/o mantener infraestructuras o servicios nuevos o existentes, analizará y determinará la necesidad, pertinencia y conveniencia técnica a través de gestión directa o asociación y otras formas de gestión indirecta, decisión que deberá estar

fundamentada en informes de especialidad técnicos, económicos-financieros, sociales, y legales, cuyos resultados deberán garantizar su viabilidad y conveniencia del proyecto o proyecto asociativo.

La Gerencia General deberá verificar que todos los modelos asociativos que se implementen en el marco y ejecución del presente reglamento se realicen en cumplimiento con los objetivos de la VDUEP, los que podrán referirse además a logros no económicos, pero con una manifiesta rentabilidad social, lo que deberá estar justificado en los informes que emita VDUEP.

Artículo 13.- Régimen de Contratación. - Las contrataciones que se realicen para el cumplimiento de los diferentes modelos asociativos que efectúe VDUEP, se aplicará lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; y, se aplicará, según corresponda, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento como norma supletoria.

Artículo 14.- Marco operativo de asociatividad. - El proceso de asociatividad se normará bajo lo indicado en el presente Reglamento. La Gerencia General de VDUEP determinará, de ser necesario, a través de normativa interna, los procedimientos operativos o lineamientos complementarios que requiera el presente Reglamento. Dicha normativa será puesta en conocimiento a los miembros del Directorio de VDUEP.

Artículo 15.- Suscripción de instrumentos asociativos. - La Gerencia General de VDUEP suscribirá los instrumentos asociativos, contratos y/o convenios que se elaborarán conforme al modelo asociativo establecido en las bases, que se requieran para viabilizar la ejecución de las alianzas, consorcios u otros tipos de asociaciones permitidas según el objeto social de VDUEP.

Todo contrato o modelo asociativo que suscriba VDUEP como resultado del proceso asociativo se deberá formalizar mediante escritura pública, en lo que aplicare o conforme lo establezca la normativa.

Artículo 16.- Del tipo de asociado. - La VDUEP podrá suscribir los contratos o instrumentos que correspondan a los modelos asociativos con: entidades o empresas públicas nacionales o subsidiarias de éstas, entidades o empresas públicas de países que integran la comunidad internacional, con empresas privadas, con entidades del sector financiero, no financiero y de la economía popular y solidaria, con consorcios o grupos empresariales nacionales e internacionales, o empresas mixtas cuyo capital se encuentre integrado mayoritariamente con participación pública o estatal.

Artículo 17.- De asociados de la comunidad internacional. - En el caso de que VDUEP impulse planes, programas o proyectos bajo modelos asociativos con instituciones, organizaciones o empresas de la comunidad internacional, esto deberá ser informado al ente rector de las relaciones internacionales del Gobierno del Ecuador y requerirá un pronunciamiento favorable o de “no objeción” de la iniciativa, previo a la suscripción de cualquier contrato asociativo.

Una vez que se cuente con el pronunciamiento favorable o de “no objeción” del ente rector de las relaciones internacionales, VDUEP podrá suscribir acuerdos asociativos, mismos que conforme el artículo 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas requerirán de la autorización del Directorio. Entre tanto, la suscripción de memorandos o cartas de intención o entendimiento no requerirán autorización del Directorio, debiendo mantenérselo informado de la suscripción de estos.

Las empresas privadas o instituciones públicas de la comunidad internacional podrán presentar

propuestas de modelos asociativos sin que esto implique tener experiencia previa u operaciones en el Ecuador; sin embargo, deberán demostrar experiencia en la ejecución de planes, programas o proyectos relacionados al desarrollo inmobiliario o de desarrollo urbano integral en países de la comunidad internacional.

Artículo 18.- Aprobación o autorización de inicio de modelos asociativos. - El Directorio de VDUEP, con base a la solicitud y recomendación de la Gerencia General y con sustento en los informes técnico, económico-financiero y legal presentados, antes de la suscripción, sin perjuicio de las acciones previas o precontractuales realizadas por la administración bajo su responsabilidad, aprobará mediante resolución motivada lo siguiente:

- a. Asociación con empresas estatales de países que conforman la comunidad internacional, y con compañías en las que otros Estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios.
- b. La suscripción de contratos, modelos asociativos, inversiones o proyectos.
- c. Los proyectos de infraestructura que desarrolle VDUEP a través de modalidades asociativas.

Por otro lado, el Directorio, autorizará el inicio del proceso asociativo, para cualquier otro tipo de modalidad asociativa que requiera realizar la VDUEP, una vez que las bases del procedimiento sean puestas en su consideración.

El Directorio de VDUEP, mediante resolución autorizará el inicio del procedimiento del modelo asociativo; y, la suscripción del contrato o instrumento asociativo.

Artículo 19.- Prohibiciones. - Los miembros del Directorio, Gerentes, servidores de libre nombramiento y remoción, servidores públicos de carrera y obreros de VDUEP, están impedidos de intervenir a título personal en negociaciones y en cualquier proceso asociativo, alianza o modelo asociativo con las empresas públicas, por sí o por interpuesta persona, por intermedio de su cónyuge, personas en unión de hecho o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Tampoco podrán contratar con la empresa pública donde presten sus servicios, a través de personas jurídicas en las que sean accionistas o socios. Si así lo hicieren, a más de la respectiva descalificación de la oferta, serán sancionados y sujetos a las acciones administrativas, civiles y penales a las que hubiere lugar observando el derecho al debido proceso, por lo que el instrumento asociativo deberá contener una cláusula de compromiso de no incurrir en estas prohibiciones.

Esta prohibición se extiende a los ex miembros del Directorio, ex Gerentes, sus cónyuges, personas en unión de hecho o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, por el lapso de cinco 5 años posteriores a la fecha en que hayan cesado en su cargo.

Artículo 20.- Criterios de Selección del Potencial Asociado. - Para el establecimiento de los criterios de selección, la VDUEP, a través de su Comisión Técnica, valorará en los casos que proceda, entre otros, los siguientes:

- a) Antecedentes y situación actual: Se refiere a la base legal de constitución y existencia de la persona jurídica nacional o internacional, estatutos y/o cualquier información que considere relevante para el proceso, se deberá adjuntar los documentos de respaldo que avale dicha información tales como: número de identidad tributaria o Registro Único de Contribuyentes, nómina de accionistas y representantes legales debidamente inscritos y

vigentes antes la autoridad competente, entre otras que requiera la VDUEP para su análisis. En el caso de personas naturales deberán presentar su hoja de vida, con la documentación de respaldo que avale dicha información.

- b) Experiencia técnica: Se refiere a la capacidad y experiencia técnica, tecnológica y productiva acreditable que ha logrado el potencial asociado en los últimos 15 años, de acuerdo con el objeto del plan, programa o proyecto asociativo.
- c) Estabilidad financiera: Capacidad que posee el potencial asociado para afrontar las obligaciones contraídas en el tiempo establecido, a través de la evaluación de indicadores y estados financieros.
- d) Experiencia comercial: Verificación de la experiencia comercial y logística que tiene el potencial asociado con sus clientes; que acreditarán su capacidad de cumplimiento de obligaciones de pago y buenas referencias.
- e) Inhabilidades para participar de un modelo asociativo: No podrán participar de las fases propuestas, estructuración y concurso público directa o indirectamente, las personas naturales o jurídicas que incurran en las inhabilidades generales y especiales, previstas en lo siguiente:
 - Quienes se hallaren incurso en las incapacidades establecidas por la Constitución, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y el Código Civil de la República del Ecuador.
 - Quienes se hallen incurso en juicios de quiebra, en calidad de demandados,
 - La persona jurídica que tenga como socio o accionista a servidores públicos, funcionarios o empleados públicos que hubieran tenido directa o indirectamente vinculación en cualquiera de las fases del ciclo del proyecto o tengan grado de responsabilidad; o que, por sus actividades o funciones, se podría presumir que cuentan con información privilegiada y/o conflicto de interés.
 - Quienes se hallaren en las listas de contratistas inhabilitados en organismos nacionales o internacionales,
 - Quienes mantengan controversias no resueltas con la VDUEP o alguno de los miembros de su Directorio en virtud de carácter administrativo.

CAPÍTULO II

MECANISMOS DE ASOCIATIVIDAD

Sección I.- Modalidades de asociatividad

Artículo 21.- Alianza Estratégica. - Es un acuerdo de tipo comercial y/o productivo, mediante el cual la VDUEP conviene en desarrollar un modelo de negocio con uno o más socios o aliados estratégicos públicos o privados, nacionales o internacionales, con el objetivo de desarrollar o ejecutar en conjunto un proyecto o proyecto Asociativo de beneficio común y por un tiempo determinado.

Se instrumenta mediante un Contrato de Alianza Estratégica (CAE), que se otorgará por escritura pública. Este instrumento debe incorporar las normas de gobernanza, control, dirección y representación legal.

En dicho instrumento, se tiene que establecer la responsabilidad frente a terceros por parte de la VDUEP y los socios o aliados estratégicos y que es proporcional a su participación, se establecerá la participación en las ganancias, y cómo debe responder cada parte por las obligaciones contraídas. Si existieran pérdidas responderán conforme lo establecido en el Contrato.

La VDUEP y sus aliados estratégicos conservan su identidad individual, sin perjuicio de los

derechos, y obligaciones solidarias que asuman en el Contrato de Alianza Estratégica. Por este instrumento no se constituye una nueva persona jurídica.

Los socios designarán un apoderado especial quien podrá ser uno de los partícipes o un tercero. El poder se otorgará por escritura pública y se registrará en debida forma. Los actos del mandatario obligan a todos y cada uno de los Socios en los términos del poder conferido.

El objeto de la Alianza Estratégica se debe enmarcar en el ámbito de competencias de la VDUEP de conformidad con su objeto empresarial.

Este acuerdo implica que exista el apoyo mutuo entre la VDUEP y los aliados, para cumplir el objetivo propuesto, para el efecto sus aportes pueden ser recursos técnicos, humanos, económicos, tecnológicos, capital, servicios, materia prima, infraestructura, conocimiento del mercado, de manera ejemplificativa, mas no limitativa.

En la Alianza Estratégica no se requiere de participación mayoritaria por parte de VDUEP, por lo que, esto dependerá de cómo se estructure el Proyecto Asociativo.

Artículo 22.- Consorcio. - Es un contrato mediante el cual VDUEP y uno o más personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, se asocian entre sí, con el objetivo de participar en un determinado programa, proyecto o proyecto Asociativo o en varios a la vez para la gestión de proyectos inmobiliarios o de desarrollo urbano integral.

Se instrumenta mediante un Contrato de Consorcio, que debe ser elevado a escritura pública. Dicho instrumento debe contener de manera íntegra los acuerdos de las partes y constará necesariamente la declaración de su respectiva responsabilidad, determinando cuales son responsabilidades que asumen las partes de manera solidaria y de manera individual, su alcance, formas para el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y daños derivados de las actividades de este y los Riesgos.

La VDUEP y sus socios dentro de esta figura, conservan su identidad individual, sin perjuicio de los derechos y obligaciones solidarias que asuman en el contrato de Consorcio.

Por este instrumento no se constituye una nueva persona jurídica, sin embargo, se considera como una sociedad de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno.

La VDUEP y los socios designarán un Procurador Común a fin de que administre el contrato de Consorcio, sometiéndose los miembros a los compromisos que el mandatario contraiga. El objeto del Consorcio se debe enmarcar en el objeto, los fines y objetivos empresariales de la VDUEP. Esto implica que exista el acuerdo entre VDUEP y los consorciados, para cumplir el objetivo propuesto, para el efecto, sus aportes pueden ser recursos técnicos, humanos, económicos, tecnológicos, capital, servicios, materia prima, infraestructura, conocimiento del mercado, de manera ejemplificativa, mas no limitativa.

Si es que existe alguna obligación del Consorcio y una parte asume la solución, se procederá de conformidad con el Código de Comercio.

Para los efectos de la aplicación de la presente figura asociativa, se considerará lo establecido en el Capítulo Segundo del Código de Comercio.

Artículo 23.- Empresa de Economía Mixta. - Es la persona jurídica que la VDUEP constituye, en calidad de accionista mayoritario, con uno o varios socios públicos o privados, con el objetivo de desarrollar proyectos para la gestión de proyectos inmobiliarios o de desarrollo

urbano integral.

Se instrumenta previo la suscripción del Contrato Asociativo, mediante escritura pública o conforme lo establezca la Ley de compañías, que debe contener de manera íntegra el acto constitutivo y el estatuto social.

Adicional al Contrato Asociativo, VDUEP y su o sus socios, deben constituir la Empresa de Economía Mixta e instrumentar el Estatuto Social de la Compañía de Economía Mixta, que, de ser el caso, deberá establecer la forma de integrar el Directorio en proporción al capital accionario aportado por las partes. El Presidente del Directorio será la Empresa Pública que tenga el mayor porcentaje accionario.

La VDUEP y su o sus socios conservan su identidad individual. Esta figura asociativa implica que exista el acuerdo entre los socios, para cumplir el objetivo propuesto, para el efecto, sus aportes pueden ser recursos técnicos, humanos, económicos, tecnológicos, capital, servicios, materia prima, infraestructura, conocimiento del mercado, de manera ejemplificativa, mas no limitativa. La VDUEP y los socios podrán suscribir su aporte de capital en numerario o en especie, incluyendo, pero sin limitarse a: equipos, bienes muebles e inmuebles, efectos públicos y negociables.

El funcionamiento de este tipo de compañías estará a lo dispuesto en la Sección VIII denominada “De la compañía de Economía Mixta” de la Ley de Compañías.

El objeto de la compañía de Economía Mixta se debe enmarcar en el objeto, fines y objetivos empresariales de VDUEP, actividades conexas y/o actividades relacionadas y deberá estar a lo dispuesto en la Constitución de la República y normativa aplicable.

Artículo 24.- Otras figuras asociativas. - La VDUEP podrá constituir otras figuras asociativas existentes en el marco jurídico nacional, siempre y cuando se enmarquen en el objeto, fines y objetivos empresariales.

Sección II.- Iniciativas de asociatividad

De la Iniciativa de Terceros

Artículo 25.- Definición de iniciativa de terceros. - En cumplimiento con los objetivos empresariales de VDUEP y la Ley, se podrá realizar modelos asociativos para el desarrollo de planes, programas o proyectos de desarrollo inmobiliario, acceso al hábitat y desarrollo urbano integral que provengan de iniciativa de terceros; ya sean estos: instituciones o empresas públicas, empresas privadas u organismos no gubernamentales de derecho público o privado; para lo cual se deberá recibir por parte del tercero una carta de intención o manifestación de interés.

Artículo 26.- Propuestas de Iniciativa de Terceros. - Cualquier interesado del sector privado o público puede presentar para consideración y decisión de VDUEP, propuestas para el desarrollo de planes, programas o proyectos a ser ejecutados en asociación.

Todas las iniciativas de terceros, una vez que hayan cumplido los respectivos procesos previos de validación, deberán tramitarse mediante un concurso público, el mismo que se registrará por los lineamientos y regulaciones previstas en las normativas aplicables y en el presente reglamento.

Se exceptúa del proceso de concurso público a las iniciativas de terceros presentadas por empresas públicas o subsidiarias de estas, nacionales o de países que integran la comunidad

internacional de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y que hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento con las instituciones del Estado de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la misma Ley. En estos casos, posterior al análisis de la iniciativa presentada, en caso de ser considerada de interés público, no se realizará concurso público, sino que se podrá pasar directamente a la etapa de negociación previo a la firma del contrato.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera o asociaciones de estas, que no se encuentre inhabilitada para contratar con el Estado, podrá someter a consideración de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, un proyecto de asociatividad para el desarrollo de proyectos que se encuentren alineados al objeto y atribuciones de esta.

Artículo 27.- Convocatoria pública para recepción de manifestaciones de interés o cartas de intención. - La VDUEP con el objetivo de poner en consideración de personas naturales o jurídicas, consorcios, empresas nacionales o extranjeras, mixtas, públicas o privadas, Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales o provinciales, los planes programas o proyectos disponibles para el desarrollo de modelos asociativos para la implementación de Alianzas Estratégicas, dispondrá la publicación en la página web y redes sociales institucionales entre cinco (5) y treinta (30) días plazo la siguiente información:

- Ficha técnica:
 - a) Descripción del bien inmueble, ubicación, área geográfica, escritura;
 - b) Normativa de Edificabilidad aplicable, información técnica; y,
 - c) Valor base referencial del predio o bien para la implementación del modelo asociativo.

Los requisitos para la manifestación de interés, cuyo formato será elaborado por VDUEP y puesto a disposición del público a través de la página web institucional contendrá, al menos la siguiente información:

- a) Nombre de la empresa
- b) Nombre del representante legal
- c) Correo electrónico del representante legal
- d) Registro Único de Contribuyentes (RUC)
- e) Fecha de constitución de la empresa
- f) Nombre de contacto
- g) Correo electrónico de contacto
- h) Número de celular de contacto
- i) Dirección
- j) Provincia
- k) Ciudad
- l) Proyecto(s) de interés
- m) Adjuntar RUC
- n) Adjuntar Registro Único de Proveedores (RUP)
- o) Adjuntar portafolio de experiencia

En el caso de que VDUEP considere que el proponente deba presentar información adicional con el fin de fortalecer su análisis de debida diligencia, se reservará el derecho de requerirlo.

Artículo 28.- Manifestación de Interés o Cartas de Intención. – Una vez recibidas las manifestaciones de interés o cartas de intención, suscritas por el representante legal de una persona jurídica, o institución público o privada, la VDUEP, a través de la Gerencia de Alianzas

y Negocios, revisará que estas cumplan con los requisitos constantes en la convocatoria pública y solicitará al proponente una prefactibilidad económica - financiera del o los proyectos de su interés; para lo cual la Gerencia de Alianzas y Negocios remitirá los respectivos formatos y suscribirá, de ser el caso, acuerdos de confidencialidad para el intercambio de información técnica o financiera del proyecto.

La VDUEP, a través de su Gerente General o Gerente de Alianzas y Negocios, podrán suscribir cartas de intención conjuntas para gestionar e impulsar proyectos de desarrollo inmobiliario y desarrollo urbano integral, sin que estas representen un instrumento habilitante para la constitución de una alianza estratégica o cualquier modalidad asociativa, ni compromiso por parte de VDUEP de impulsar el proyecto de forma exclusiva con el proponente.

Artículo 29.- Prefactibilidad económica - financiera. - La VDUEP, a través de la Gerencia de Alianzas y Negocios, solicitará a las personas naturales o jurídicas, consorcios, empresas nacionales o extranjeras, mixtas, públicas o privadas, GAD Municipales o Provinciales, la presentación de una prefactibilidad económica - financiera del o los proyectos.

Luego de recibir las manifestaciones de interés junto con la prefactibilidad económica-financiera del proyecto, VDUEP se reserva el derecho de determinar el interés público del mismo.

- Componentes de requisitos de la Prefactibilidad económica - financiera referencial

El formato de ficha o formato para el desarrollo de la prefactibilidad será proporcionado por la Gerencia de Alianzas y Negocios misma que contendrá al menos:

- a) Presupuesto General del Proyecto a ser incorporado en el Modelo Asociativo.
- b) Ingresos proyectados por cada producto de vivienda o línea de negocio que tenga previsto VDUEP.
- c) Valoración del terreno o de infraestructuras existentes (considerar valor base del predio mejorando dicho valor).
- d) Costos Directos:
 - Costos Directos de Infraestructura;
 - Costos Directos de Construcción; y
 - Costos Directos de obras de Conjunto.
- e) Costos Indirectos:
 - Costos Indirectos Estudios;
 - Costos Indirectos Impuestos y Tasas;
 - Costos Indirectos Promoción y Mercadeo;
 - Costos Indirectos Administración de la Obra;
 - Costos Indirectos Administración de Fondos;
 - Costos Indirectos Legales Escrituración; y,
 - Costos Indirectos Mantenimiento de la Obra.
- f) Costos Financieros (en caso de considerarlo se deberá tomar como referencia la institución financiera que brinde crédito al promotor constructor para el desarrollo de vivienda),
- g) Imprevistos.
- h) Cronograma valorado de obra.
- i) Flujo de ventas ingresos, el cual deberá incluir análisis de absorción de mercado.
- j) Flujo de caja (el mismo deberá considerar indicadores financieros VAN, TIR).

Artículo 30.- Preevaluación de la propuesta. - La Gerencia de Alianzas y Negocios conformará un equipo técnico y jurídico, con el cual realizará la preevaluación de la o las propuestas, notificando al o los proponentes sobre el resultado de esta dentro de plazo máximo de cinco (5) días contados a partir del día de recepción de la propuesta dirigida a la máxima autoridad de la VDUEP.

La Gerencia de Alianzas y Negocios desarrollará una debida diligencia mediante informe motivado considerando los siguientes aspectos de la propuesta:

- El perfil empresarial o institucional del proponente; considerando trayectoria y experiencia, credenciales, capacidad de contratación con el Estado, cumplimiento de obligaciones, etc.
- Nivel de prefactibilidad económica y financiera con relación a los beneficios futuros a recibir como resultado del modelo asociativo.
- Análisis de los últimos estados financieros del proponente presentados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (en el caso de empresas privadas) o informes auditados.
- Estado legal y administrativo del predio o bien en donde se desarrollará el programa o proyecto.
- La disponibilidad de compromiso de financiamiento para el desarrollo del programa o proyecto por parte del proponente.

La Gerencia de Alianzas y Negocios se reserva el derecho de requerir cualquier información adicional para fortalecer su preevaluación.

Artículo 31.- Evaluación del interés público. - La Comisión Técnica evaluará si la propuesta es de interés público en función de los siguientes criterios referenciales:

1. Alineación con los objetivos, políticas y metas del Plan Nacional de Desarrollo, las prioridades de infraestructura sectorial y atención de las necesidades sociales identificadas.
2. Grado de contribución al cumplimiento de los instrumentos de planificación de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP; y,
3. Grado de participación y rol del Estado en la prestación de los servicios especializados de que se trate y su modelo de gestión.

Para la determinación del grado de participación y el rol del Estado en la presentación del servicio de que se trate, la comisión de calificación para la asociatividad considerará el Plan Nacional de Desarrollo, Plan Nacional de Hábitat y Vivienda y demás instrumentos que determinen el rol del Estado y su participación en el ámbito de la generación de hábitat y desarrollo urbano en general.

La comisión de calificación para la asociatividad deberá calificar, motivadamente, el interés público en la propuesta presentada de conformidad con los parámetros establecidos en el presente instrumento.

Este pronunciamiento no genera ninguna obligación para VDUEP, o al Estado, ni lo compromete a adjudicar el proyecto al proponente privado, en caso de llegarse a concretar, ni implica la aprobación de ninguno de los componentes de la propuesta ni pronunciamiento sobre la viabilidad técnica, jurídica o económica del proyecto.

Artículo 32.- Procedimiento de selección de iniciativa de terceros. – En caso de que la preevaluación haya sido favorable, VDUEP, para el caso de esta modalidad, cursará una invitación al proponente que podrá ser escrita de forma física o por correo electrónico, a las personas naturales o jurídicas, consorcios, empresas nacionales o extranjeras, mixtas, públicas o privadas, GAD Municipales o Provinciales, que hayan manifestado su interés en relación al programa o proyecto propuesto, siempre que hayan cumplido los requisitos de la convocatoria para manifestación de interés y la presentación de la prefactibilidad económica-financiera del proyecto para que presenten sus ofertas, bajo los términos y condiciones que consten en las bases - pliegos que se adjuntaran a la referida invitación, elaboradas por la Gerencia de Alianzas y Negocios y aprobadas por el Gerente General.

Artículo 33.- De los informes previos para el proceso de evaluación y selección. - Una vez recibida la propuesta formalmente por parte del proponente y, cumpliendo los términos y condiciones que consten en las bases – pliegos del programa o proyecto, la Gerencia General requerirá los informes técnicos, económicos, financieros y jurídicos que determinen la necesidad, pertinencia y conveniencia de dicha propuesta, en el ámbito de sus competencias; la entrega de los cuales no deberán exceder del término de quince (15) días, contados a partir del requerimiento oficial que realice la Gerencia General o la notificación con los informes económico y técnico financiero a la Gerencia de Alianzas y Negocios y a la Coordinación General Jurídica respectivamente, conforme lo descrito a continuación:

- a) El informe administrativo será elaborado por la Coordinación General Administrativa Financiera. El cual deberá contener aspectos como:
 1. Antecedentes del predio;
 2. Valores del bien Inmueble: Valor en libros, Valor catastral (6 meses de vigencia); y,
 3. Valores invertidos y/o planificados sobre el predio.
- b) Informe Técnico, una vez que se cuente con el informe descrito en el literal a) el Informe Técnico será elaborado por la Gerencia de Alianzas y Negocios con apoyo de la Gerencia Técnica en los casos en que este se requiera; este deberá contener aspectos como:
 - Componente Técnico
 1. Entorno Urbano
 2. Datos del predio:
 - a) Estudio de suelo referencial
 - b) Certificado de uso de suelo que corresponda al tipo de proyecto;
 - c) Levantamiento topográfico;
 - d) Normativa de edificabilidad;
 - e) Factibilidad de servicios;
 - f) Presupuesto referencial del proyecto inmobiliario;
 - g) Cronograma valorado; y,
 - h) Replanteo vial, afectación vial, informe de accidentes geográficos, informe de borde de quebrada, en caso de que hubiere.
 - i) Informe de riesgos naturales y antrópicos
 - j) Informe ambiental
 - Componente Económico - Financiero
 1. Descripción del predio a ser incorporado en el modelo asociativo;
 2. Prefactibilidad inmobiliaria, sondeos referenciales de mercado y flujos del proyecto referencial (Cronograma de Ventas, Flujo de Caja);

3. Modelo de negocio propuesto y valoración de aportes;
 4. Distribución de riesgo; y,
 5. Parámetros para el proceso de selección de socio estratégico.
- c) El informe jurídico será elaborado por la Coordinación General Jurídica, una vez que se cuente con el informe descrito en el literal b) el cual deberá contener aspectos como:
1. Antecedentes;
 2. Base legal;
 3. Estado del predio referente a gravámenes (certificado de gravámenes con al menos un mes de vigencia), asentamientos irregulares, acciones judiciales, perfeccionamiento de la transferencia de dominio; y,
 4. Procedencia legal del modelo asociativo propuesto por la Gerencia de Alianzas y Negocios.

Previo a la elaboración de las bases, la Gerencia de Alianzas y Negocios deberá motivar a la Gerencia General el inicio del proceso de selección de iniciativa de terceros, lo cual dará paso a la elaboración de las bases; así como, el contenido de la convocatoria para el concurso público.

Artículo 34.- Elaboración de bases para el procedimiento de selección. - Una vez que la Gerencia General apruebe la motivación de la Gerencia de Alianzas y Negocios para el inicio del proceso de la iniciativa de terceros, las bases serán elaboradas por la Gerencia de Alianzas y Negocios y aprobado por la Gerencia General, el cual deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Requerimientos y Términos de Referencia TDR y/o especificaciones técnicas;
- b) Descripción del Modelo de Negocio;
- c) Requisitos de Elegibilidad;
- d) Parámetros de calificación;
- e) Cronograma del procedimiento de selección;
- f) Causales de terminación, cancelación o declaratoria de procedimiento de selección desierto;
- g) Identificación y valoración de Riesgos para la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP y para el Socio Estratégico;
- h) Minimización del impacto de los riesgos y garantizar la transferencia de este;
- i) El Modelo de Contrato, mismo que tendrá carácter referencial, considerando que el registro y producto del proceso de selección será incluido en el contrato que suscribirán las partes, elaborado por la Coordinación General Jurídica, y Gerencia de Alianzas y Negocios; y,
- j) Todos los anexos de carácter técnico y económico necesarios.

Adicionalmente se deberá considerar:

1. Componente técnico
 - a) Copia de la Escritura del bien inmueble;
 - b) Certificado de Gravámenes (certificado de gravámenes con al menos un mes de vigencia);
 - c) Descripción del predio con sus coordenadas geográficas (x, y);
 - d) Ubicación, entorno urbano;
 - e) Factibilidad de servicios;
 - f) Normativa de edificabilidad;
 - g) Fotografías del predio;
 - h) Estudio de suelos referencial;
 - i) Levantamiento topográfico;
 - j) Sondeo de Mercado; y,
 - k) Valor base del predio a ser incorporado en el modelo asociativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del presente instructivo.

2. Componentes de requisitos técnicos económicos y financieros de elegibilidad

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, o asociaciones o consorcios de estas, que tengan interés en la ejecución del Proyecto según los requisitos, requerimientos, términos, condiciones, limitaciones y más bases previstas en la convocatoria y, especialmente, que cumplan con los requisitos de elegibilidad que se determinan en esta sección.

- a) No podrán participar en el proceso de selección, directa o indirectamente, las personas que incurran en las inhabilidades generales y especiales, previstas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y 110 y 111 de su Reglamento General;
- b) No podrán participar en el proceso de selección, por separado, como oferentes, quienes se encuentren vinculados o relacionados, directa o indirectamente, sea por la propiedad del capital social, la administración y, en general, por cualquier forma en la que se manifieste control societario o una influencia significativa en la gestión;
- c) No podrán participar en el proceso de selección como oferentes, quienes hubieren contado para la preparación de su oferta con asesores técnicos, económicos, jurídicos o cualquier otro, que hubiesen intervenido en el proyecto o la preparación de la convocatoria, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el proyecto;
- d) No podrán participar en el proceso de selección como oferentes las personas jurídicas que tengan domicilio en un paraíso fiscal, según las calificaciones determinadas por el Servicio de Rentas Internas y, en general, quienes estén impedidos de habilitarse como proveedores del Estado en el Registro Único de Proveedores (RUP), de conformidad con el Régimen Jurídico Aplicable; y,
- e) Toda la información que sea presentada por los oferentes es de su exclusiva responsabilidad y su presentación exime de toda responsabilidad sobre su veracidad y licitud a la VDUEP y sus funcionarios.

Artículo 35.- Inicio de procedimiento de selección. - Con los aspectos técnico-económicos, legales mencionados anteriormente y las bases elaboradas por la Gerencia de Alianzas y Negocios, la Gerencia General mediante resolución autorizará el inicio del procedimiento de selección, aprobará las bases, nombrará la comisión técnica y dispondrá su convocatoria conforme lo previsto en el presente instructivo.

Artículo 36.- Conformación de la Comisión Técnica. - La comisión técnica será la encargada de llevar adelante los procesos establecidos en este capítulo, en lo referente a las siguientes fases: respuesta de preguntas, recepción de propuestas, análisis y evaluación de propuestas, calificación y presentación del informe de resultados al Gerente General.

La comisión técnica estará integrada por:

- a) Un funcionario designado por la Máxima Autoridad, que actuará como presidente y tendrá voto dirimente;
- b) La o el Gerente Técnico o su delegado;
- c) La o el Gerente de Alianzas y Negocios o su delegado; y,
- d) La o el Coordinador General Administrativo Financiero o su delegado.

En la comisión técnica intervendrá como secretario con voz, pero sin voto, el/la Coordinador/a General Jurídico o su delegado, quien participará en todas las sesiones que se convoquen y suscribirá las actas respectivas, su actuación se limitará al cumplimiento de la normativa

aplicable.

La comisión técnica se reunirá con la presencia de al menos dos de sus miembros, uno de los cuales será obligatoriamente el Presidente, quien tendrá voto dirimente. Adoptará decisiones válidas por mayoría simple; no podrán tener conflictos de intereses con los oferentes; de haberlos, será causa de excusa.

Los informes de la comisión técnica serán dirigidos a la máxima autoridad, incluirán el análisis correspondiente del proceso y la recomendación respectiva.

Si el caso lo amerita se podrá conformar subcomisiones de apoyo a la comisión técnica.

Artículo 37.- Atribuciones de la Comisión Técnica. - La comisión técnica ejercerá las siguientes atribuciones:

- a) Emitir aclaraciones o resolver preguntas, por propia iniciativa o a pedido de los participantes, dentro del período determinado en el cronograma, a través de correo electrónico institucional.
- b) Recibir las propuestas remitidas por los oferentes y revisar que estas cumplan con lo definido en los pliegos – bases del concurso público.
- c) Calificar motivadamente el interés público de las propuestas presentadas, de conformidad con los parámetros establecidos en el presente instrumento.
- d) Presentar el o los informe(s) de resultados al Gerente General.
- e) Velar porque en el proceso de selección del socio estratégico se escoja al proponente que ofrezca los mayores beneficios económicos y estratégicos para la empresa pública.
- f) Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en el presente instrumento.

Artículo 38.- Determinación del valor base del inmueble. - En todos los procesos de modelo asociativo, en los que se determine una aportación de un bien inmueble por parte de la VDUEP, en el informe Técnico Financiero se deberán cumplir los siguientes lineamientos:

A fin de garantizar el mejor resultado para VDUEP, en cumplimiento con su objeto empresarial, el valor base se obtendrá de la sumatoria de los siguientes numerales:

1. El mayor valor, entre el valor del catastro que emita el GAD competente, y el valor en libros de VDUEP, de acuerdo con sus registros contables.
2. Todos los costos incurridos por VDUEP, en el bien inmueble, costos en ejecución y/o planificados en el Plan Operativo Anual.

Lo detallado guardará relación con el mejor resultado para VDUEP, ejecutado bajo cualquier tipo de modalidad asociativa, obteniendo el beneficio precio-calidad y rentabilidad social, así como las condiciones económicamente más ventajosas, siempre velando por el cumplimiento de los objetivos empresariales, los que podrán referirse además a logros no económicos, pero con una manifiesta de rentabilidad social; esto, de acuerdo con el objeto empresarial de VDUEP.

Adicionalmente, en los casos que se considere pertinente, se deberá aplicar lo determinado en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, expedida el 09 de marzo de 2022; Capítulo VIII, Sección I, Otros Beneficios artículo 42.- Valoración de suelos destinados a vivienda de interés social que establece:

“Los inmuebles de propiedad pública que sean destinados a proyectos de vivienda de interés social, se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral.”

Iniciativa Pública

Artículo 39.- Definición de iniciativa pública. - En cumplimiento con los objetivos empresariales de VDUEP, se podrán realizar modelos asociativos para el desarrollo de programas o proyectos de desarrollo inmobiliario, acceso al hábitat y desarrollo urbano integral por iniciativa propia de la VDUEP en predios de su propiedad o en bienes o infraestructuras de terceros con quienes se hayan suscrito convenios de cooperación, por motivación de la Gerencia de Alianzas y Negocios, misma que en coordinación con la Gerencia Técnica elaborarán un perfil de proyecto para ser presentado a la Gerencia General.

VDUEP podrá contratar los estudios técnicos, legales y financieros que se requieran para estructurar el Proyecto Asociativo, para lo cual, VDUEP podrá incluir en las Bases que el costo de estos estudios sea reembolsado por el adjudicatario del Concurso Público o Procedimiento de Selección Directa. En caso de no requerir asesores externos, la estructuración será realizada por el propio personal de VDUEP.

Artículo 40.- Informes previos. - Antes del inicio del procedimiento, la Gerencia General requerirá los informes técnicos, económicos, financieros y jurídicos que determinen la necesidad, pertinencia y conveniencia del mismo, en el ámbito de sus competencias; la entrega de los cuales no deberán exceder del término de quince (15) días, contados a partir del requerimiento oficial que realice la Gerencia General o la notificación con los informes económico y técnico financiero a la Gerencia de Alianzas y Negocios y a la Coordinación General Jurídica respectivamente, conforme lo descrito a continuación:

- a) El informe administrativo será elaborado por la Coordinación General Administrativa Financiera. El cual deberá contener aspectos como:
 1. Antecedentes del predio;
 2. Valores del bien Inmueble: Valor en libros, Valor catastral (6 meses de vigencia); y,
 3. Valores invertidos y/o planificados sobre el predio.
- b) Informe Técnico Económico – Financiero, una vez que se cuente con el informe descrito en el literal a) el Informe Técnico Económico - Financiero será elaborado por la Gerencia de Alianzas y Negocios con apoyo de la Gerencia Técnica en los casos en que este se requiera; Este deberá contener aspectos como:
 - Componente Técnico
 1. Entorno Urbano
 2. Datos del predio:
 - a) Estudio de suelo referencial;
 - b) Levantamiento topográfico;
 - c) Normativa de edificabilidad;
 - d) Factibilidad de servicios;
 - e) Presupuesto referencial del proyecto inmobiliario;
 - f) Cronograma valorado; y,
 - g) Replanteo vial, afectación vial, informe de accidentes geográficos, informe de borde de quebrada, en caso de que hubiere.
 - Componente Económico - Financiero
 1. Descripción del predio a ser incorporado en el modelo asociativo;
 2. Prefactibilidad inmobiliaria, sondeos referenciales de mercado y flujos del proyecto

- referencial (Cronograma de Ventas, Flujo de Caja);
 - 3. Modelo de negocio propuesto y valoración de aportes;
 - 4. Distribución de Riesgo; y,
 - 5. Parámetros para el proceso de selección de socio estratégico.
- c) El informe jurídico será elaborado por la Coordinación General Jurídica, una vez que se cuente con el informe descrito en el literal b) el cual deberá contener aspectos como:
- 1. Antecedentes;
 - 2. Base legal;
 - 3. Estado del predio referente a gravámenes (certificado de gravámenes con al menos un mes de vigencia), asentamientos irregulares, acciones judiciales, perfeccionamiento del dominio; y,
 - 4. Procedencia legal del modelo asociativo propuesto por la Gerencia de Alianzas y Negocios.

Artículo 41.- Determinación del valor base del inmueble. - En todos los procesos de modelo asociativo, en los que se determine una aportación de un bien inmueble de la VDUEP al modelo asociativo, en el informe Técnico Financiero se deberán cumplir los siguientes lineamientos:

A fin de garantizar el mejor resultado para VDUEP, en cumplimiento con su objeto empresarial, el valor base se obtendrá de la sumatoria de los siguientes numerales:

- 1. El mayor valor, entre el valor del catastro que emita el GAD competente, y el valor en libros de VDUEP, de acuerdo con sus registros contables.
- 2. Todos los costos incurridos por VDUEP, en el bien inmueble, costos en ejecución y/o planificados en el Plan Operativo Anual.

Lo detallado guardará relación con el mejor resultado para VDUEP, ejecutado bajo cualquier tipo de modalidad asociativa, obteniendo el beneficio precio-calidad y rentabilidad social, así como las condiciones económicamente más ventajosas, siempre velando por el cumplimiento de los objetivos empresariales, los que podrán referirse además a logros no económicos, pero con una manifiesta de rentabilidad social; esto de acuerdo con el objeto empresarial de VDUEP.

Adicionalmente, en los casos que se considere pertinente, se deberá aplicar lo determinado en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social expedida el 09 de marzo de 2022, Capítulo VIII, Sección I, Otros Beneficios artículo 42.- Valoración de suelos destinados a vivienda de interés social que establece:

“Los inmuebles de propiedad pública que sean destinados a proyectos de vivienda de interés social, se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral.”

Artículo 42.- Elaboración de bases para el procedimiento de selección. - Una vez que la Gerencia General apruebe los informes mencionados en el artículo del presente reglamento, se dispondrá a la Gerencia de Alianzas y Negocios la elaboración de las bases, mismas que deberán contener como mínimo:

- a) Requerimientos y Términos de Referencia TDR y/o especificaciones técnicas;
- b) Descripción del Modelo de Negocio;
- c) Requisitos de Elegibilidad;
- d) Parámetros de calificación;
- e) Cronograma del procedimiento de selección;

- f) Causales de terminación, cancelación o declaratoria de procedimiento de selección desierto;
- g) Identificación y valoración de Riesgos para la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP y para el Socio Estratégico;
- h) Minimización del impacto de los riesgos y garantizar la transferencia de este;
- i) El Modelo de Contrato, mismo que tendrá carácter referencial, considerando que el registro y producto del proceso de selección será incluido en el contrato que suscribirán las partes, elaborado por la Coordinación General Jurídica, y Gerencia de Alianzas y Negocios; y,
- j) Todos los anexos de carácter técnico y económico necesarios.

Adicionalmente se deberá considerar:

1. Componente técnico

- a) Copia de la Escritura del bien inmueble;
- b) Certificado de Gravámenes (certificado de gravámenes con al menos un mes de vigencia);
- c) Descripción del predio con sus coordenadas geográficas (x, y);
- d) Ubicación, entorno urbano;
- e) Factibilidad de servicios;
- f) Normativa de edificabilidad;
- g) Fotografías del predio;
- h) Estudio de suelos referencial;
- i) Certificado de uso de suelo, con la indicación que sea referencial.
- j) Levantamiento topográfico;
- k) Sondeo de Mercado; y,
- l) Valor base del predio a ser incorporado en el modelo asociativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del presente instructivo.

2. Componentes de requisitos Técnico y Financiero y requisitos de elegibilidad

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, o asociaciones o consorcios de estas, que tengan interés en la ejecución del Proyecto según los requisitos, requerimientos, términos, condiciones, limitaciones y más bases previstas en la convocatoria y, especialmente, que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad que se determinan en esta sección.

- a) No podrán participar en el Proceso de Selección, directa o indirectamente, las personas que incurran en las inhabilidades generales y especiales, previstas en los artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y 110 y 111 de su Reglamento General;
- b) No podrán participar en el Proceso de Selección, por separado, como Oferentes, quienes se encuentren vinculados o relacionados, directa o indirectamente, sea por la propiedad del capital social, la administración y, en general, por cualquier forma en la que se manifieste control societario o una influencia significativa en la gestión;
- c) No podrán participar en el Proceso de Selección como Oferentes, quienes hubieren contado para la preparación de su Oferta con asesores técnicos, económicos, jurídicos o cualquier otro, que hubiesen intervenido en el Proyecto o la preparación de la convocatoria, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el Proyecto;
- d) No podrán participar en el Proceso de Selección como Oferentes las personas jurídicas que tengan domicilio en un paraíso fiscal, según las calificaciones determinadas por el Servicio de Rentas Internas y, en general, quienes estén impedidos de habilitarse como proveedores del Estado en el Registro Único de Proveedores (RUP), de conformidad con el Régimen Jurídico Aplicable; y,

- e) Toda la información que sea presentada por los oferentes es de su exclusiva responsabilidad y su presentación exime de toda responsabilidad sobre su veracidad y licitud a la VDUEP y sus funcionarios.

Artículo 43.- Inicio de Procedimiento de selección. - Con los informes mencionados anteriormente y las bases elaboradas por la Gerencia de Alianzas y Negocios, la Gerencia General mediante resolución autorizará el inicio del procedimiento de selección, aprobará las bases, nombrará la comisión técnica y dispondrá su convocatoria conforme lo previsto en el presente reglamento.

III.- Tipo de selección

Artículo 44.- Selección del Socio. - VDUEP tiene la capacidad de seleccionar uno o varios aliados, socios o consorciados para ejecutar un Proyecto Asociativo mediante la suscripción de un Contrato. Para el efecto tiene dos vías legales y reglamentarias:

- a. **Concurso Público:** es la vía que deberán tomar todos los Proyectos Asociativos por regla general para seleccionar a los aliados, socios o consorciados que sean persona natural o jurídica, público o privado, nacional o internacional, o del sector de la economía popular y solidaria.
- b. **Selección Directa:** se dará únicamente con una empresa de carácter público de la comunidad internacional, o subsidiarias de estas o compañías en las que otros estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

En todos estos casos se requerirá que previamente se hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

Artículo 45.- Requisitos de Selección del Socio. - Los requisitos que debe cumplir el o los potenciales aliados, socios o consorciados de VDUEP, serán determinados en las Bases del Concurso Público o del Procedimiento de Selección Directa, considerando las particularidades del modelo de asociatividad y de la estructuración del Proyecto Asociativo y de conformidad con los lineamientos de este Reglamento.

CAPÍTULO III

ETAPA PRECONTRACTUAL

Sección I.- Del Concurso Público

Artículo 46.- Procedimiento. - El concurso público tiene como objetivo evaluar a los oferentes y sus ofertas, así como seleccionar al adjudicatario que se configurará como socio o aliado estratégico. La selección del socio estratégico de los programas o proyectos de iniciativa de terceros y de iniciativa propia se realizará a través de concurso público.

La Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, deberá realizar el procedimiento establecido en el presente capítulo, respetando los principios de publicidad y transparencia, a fin de garantizar los mejores beneficios institucionales.

La fase de contratación inicia con la Resolución de inicio del Concurso Público y concluye con la suscripción del Contrato Asociativo.

Artículo 47.- Sesión Informativa. - La VDUEP, en cumplimiento del principio público de transparencia, honestidad y consistencia convocará a los interesados, la ciudadanía y público en general a conocer sobre los proyectos que desea implementar bajo la modalidad asociativa.

Adicionalmente, dicha sesión incluirá mecanismos de difusión a través de la página web institucional, o correos electrónicos o cualquier otro que estime pertinente.

Artículo 48.- Cronograma del Concurso Público. - La VDUEP para cada procedimiento de concurso público, determinará el respectivo cronograma para el efecto, conforme a lo señalado en las bases pliegos de cada procedimiento de selección.

Artículo 49.- Convocatoria. - Para todo procedimiento de concurso público de Modelos Asociativos que VDUEP decida implementar, se realizará una convocatoria abierta para las personas naturales o jurídicas, consorcios o empresas nacionales o extranjeras o mixtas, para lo cual se realizará la publicación entre cinco (5) y treinta (30) días plazo en la página web institucional.,

Artículo 50.- Preguntas respuestas y aclaraciones. - Si los interesados o proponentes, luego de haber tenido conocimiento de los pliegos o bases de los programas o proyectos impulsados por iniciativa propia o de terceros, requirieren, alguna aclaración o tuvieren alguna pregunta sobre el contenido y alcance de las bases, deberán elevar sus consultas a la Comisión Técnica a través de los mecanismos y en los tiempos de atención establecidos en los pliegos.

La Comisión Técnica, a través de su Presidente, será la encargada de emitir aclaraciones o resolver preguntas, por propia iniciativa o a pedido de los participantes, dentro del período determinado en el cronograma, a través de correo electrónico institucional. Las respuestas serán vinculantes y deberán ser publicadas en el sitio web institucional de VDUEP.

De presentarse pedidos de ampliación de plazo para la presentación de las ofertas, corresponderá al Gerente General emitir la resolución correspondiente, debidamente motivada y ponerla en conocimiento de los interesados.

Es responsabilidad de los participantes consultar constantemente el sitio web institucional de la VDUEP para constatar la emisión de aclaraciones y demás documentación del procedimiento, por lo que el desconocimiento de una cualquiera de los documentos publicados no exonera a los oferentes de su cumplimiento.

Artículo 51.- Presentación de ofertas. - Cada oferente deberá presentar la oferta, en el domicilio de VDUEP, en la fecha y hasta la hora prevista en la convocatoria del concurso público, y con el contenido previsto en las bases, en original y copia debidamente numerada y sumillada en cada hoja.

VDUEP podrá implementar sistemas informáticos y/o enlaces para cargar documentos de ofertas de manera digital, los cuales tendrán la misma validez que las ofertas físicas y serán puestos en conocimiento de los oferentes en las bases. Las ofertas que se presenten de esta forma deben cumplir todos los requisitos de las ofertas físicas tanto en tiempos como en contenido.

Al momento de recepción de la oferta, se dejará constancia de esta, la fecha y hora de recepción.

Posterior a la fecha y hora de recepción establecida en cada proceso, no se recibirán nuevas ofertas, y en el caso de que hubieran sido recibidas no serán tomadas en cuenta en el proceso de selección. Tampoco se considerarán como oferentes del concurso público, las ofertas en las que no consten la fecha y hora de recepción.

Artículo 52.- Alcance de la oferta presentada. - Los oferentes, deberán regirse a lo establecido en las bases técnicas y financieras contenidas en cada uno de los términos de

referencia con la finalidad de desarrollar sus respectivas ofertas.

Las obligaciones del socio estratégico se encuentran determinadas a través de los términos, condiciones, limitaciones y más estipulaciones previstas en el Contrato y/o Fideicomiso, de ser el caso.

Artículo 53.- De la solicitud de retiro. - El oferente que presente una manifestación de interés, tiene la facultad de presentar a VDUEP su solicitud de retiro hasta antes de la Convocatoria a Concurso Público.

Artículo 54.- Garantía de Seriedad de propuesta. - Para participar en todo proceso de modelos asociativos establecidos en el presente reglamento, el interesado deberá presentar una garantía de seriedad de la propuesta equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor base del predio, con un mínimo de US\$ 5.000 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América).

La garantía deberá ser incondicional, irrevocable y de cobro inmediato y podrá ser otorgada por:

1. Un banco o institución financiera establecida en el país o por intermedio de ella; o,
2. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, emitida por una compañía de seguros establecida en el país.

Dicha garantía deberá ser conservada y mantenerse vigente hasta la suscripción del Contrato de Asociatividad, salvo en el caso de que el concurso público hubiere sido declarado desierto por razones ajenas al oferente.

La garantía se ejecutará exclusivamente en el caso en que el oferente adjudicado no presente los documentos habilitantes requeridos para la suscripción del contrato en los tiempos establecidos en el presente instrumento.

Las empresas públicas de Estados que conforman la comunidad internacional no deberán presentar la garantía de seriedad de propuesta al momento de presentar la oferta.

Artículo 55.- Apertura de ofertas. - Una hora más tarde de fenecido el plazo para la presentación de las ofertas, en acto público efectuado ante la Comisión Técnica, el secretario procederá a la apertura de los sobres de las ofertas físicas y digitales presentadas a través de los sistemas informáticos y/o enlaces para cargar documentos de ofertas de manera digital.

Artículo 56.- Principios para la evaluación y calificación. - En todos los casos, se realizará el análisis de la capacidad tecnológica, técnica, económica y/o comercial, ventajas competitivas y/o sus objetivos estratégicos de cada uno de los proponentes, la comisión técnica deberá velar porque en el proceso de selección del socio estratégico se escoja al proponente que ofrezca los mayores beneficios económicos y estratégicos para VDUEP, precautelando siempre los intereses institucionales.

Artículo 57.- Evaluación de elegibilidad de ofertas y convalidación. - Para cada procedimiento, la comisión técnica realizará la evaluación de las ofertas, que consistirá en la verificación de contener todos los documentos requeridos en las bases, y que los mismos cumplan con todos los aspectos formales incluyendo su vigencia, considerando que los documentos solicitados no tengan tachaduras o enmiendas no salvadas.

Además, verificará el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad determinados en cada pliego, mismos que serán de orden técnico, financiero y legal.

La Comisión Técnica, será quien determine si los errores u omisiones pueden ser subsanados, pudiendo requerir a las proponentes convalidaciones de errores de forma o aclaraciones. Esto, evitará descalificación por aspectos formales en la evaluación, y velará por los principios de transparencia, honestidad, consistencia, e igualdad del proceso.

Se consideran errores u omisiones subsanables:

- Información de tipo histórico,
- Constatación de datos;
- Errores tipográficos, de foliado, sumilla o certificación de documentos sobre su capacidad legal, técnica o económica; ilegibilidad de la información, contradicciones o discordancia que causen duda entre la información consignada por el participante en su oferta y la documentación con la que lo respalda.

En estos casos se permite que el oferente proporcione, dentro del plazo que se prevea en los pliegos, la información faltante o corrija el error subsanable. Sin perjuicio de lo anterior, no se permitirá que el oferente utilice la corrección de errores para alterar la esencia de su propuesta o para mejorarla, de hacerlo será motivo para su NO HABILITACION.

Después de haber finalizado el plazo, los oferentes que no hubieran rectificado los errores de forma deberán ser descalificados, no pudiendo continuar en el proceso.

Artículo 58.- Calificación de ofertas. - En cada proceso de modelos asociativos, al amparo de este reglamento, la comisión técnica designada para el efecto deberá realizar las siguientes actividades:

- a) Determinará un orden de prelación de todas las ofertas presentadas y habilitadas en función del puntaje establecido en las bases;
- b) Realizará un análisis de todos los formularios requeridos en las bases que no sean sujetos de valoración, a fin de determinar la viabilidad de ejecución del proyecto presentado, y la consistencia de los datos expuestos en los formularios. En caso de encontrar inconsistencias en dichos formularios, o tener observaciones de orden técnico, estas deberán ser analizadas y solventadas en la etapa de negociación. En aplicación al principio de la proporcionalidad, no será posible la determinación de puntajes de “cero”.
Durante esta etapa, la comisión técnica deberá considerar los beneficios establecidos en las bases para los proyectos que provengan de iniciativa de terceros; y,
- c) Deberá elaborar un informe de calificación de oferentes, que contenga todo el proceso llevado a cabo en la etapa de evaluación y calificación con la debida recomendación para aprobación de la Gerencia General de VDUEP, a fin de pasar a la etapa de negociación.

Artículo 59.- Negociación. - La comisión técnica convocará al oferente, según lo determinado en el Informe de Calificación, con el propósito de negociar únicamente los siguientes aspectos de su Oferta:

1. La resolución y/o rectificación de las observaciones determinadas en el Informe de Calificación de Oferentes, incluidos los aspectos relevantes de las mejoras a la propuesta.
 2. La revisión de los términos contractuales que no se encuentren previstos en las bases del concurso, como términos esenciales del contrato a suscribirse.
- a) La negociación deberá efectuarse en el plazo previsto en el cronograma;
 - b) En la negociación no se podrá variar de ningún modo las bases técnicas, económicas y contractuales previstas en las bases, sino exclusivamente precisar el contenido de las Ofertas en relación con dichas bases;
 - c) De los acuerdos o imposibilidades de acuerdos con los que culminare la negociación, se

- dejará constancia en la correspondiente Acta de Negociación;
- d) En caso de que la Comisión y el Oferente hubieren llegado a un acuerdo total sobre los asuntos previstos en las bases, la comisión técnica remitirá su informe, acompañado de los antecedentes documentales, a la Gerencia General y recomendará la emisión de la Resolución de Adjudicación. Para este propósito, la Gerencia pondrá a consideración del Directorio los documentos del expediente con el objeto de que el directorio de la EP los apruebe en el caso de que este lo amerite;
 - e) La Gerencia General, previa autorización del Directorio en el caso que este lo amerite, emitirá la Resolución de Adjudicación y dispondrá que se notifique al Adjudicatario/a en la dirección de correo electrónico que hubiere fijado y se la publique en el sitio web institucional de VDUEP;
 - f) Las Garantías de Seriedad de la Oferta de los Oferentes se conservarán y mantendrán vigentes hasta la fecha en que el Contrato de Asociatividad sea suscrito, salvo en el caso de que el Proceso de Selección hubiere sido declarado desierto por razones ajenas al oferente; y,
 - g) De los actos de comunicación el secretario de la Comisión sentará razón en el expediente.

Artículo 60.- Informe final de la Comisión Técnica. - Una vez finalizada la negociación, la Comisión Técnica deberá emitir el informe final debidamente motivado sobre el proceso ejecutado dentro del concurso público, debiendo incluir la recomendación de la adjudicación.

Artículo 61.- Expediente del proyecto. - Una vez cerrado el proceso de selección, la comisión técnica elaborará el expediente del proceso ejecutado, que deberá contener al menos los siguientes documentos:

- a) Ficha del Proyecto;
- b) Toda la documentación e información referidos a las bases del proceso de selección, manifestación de interés, prefactibilidad inmobiliaria;
- c) Todos los informes previos: técnicos, económicos, financieros y jurídicos que determinen la necesidad del desarrollo del proyecto;
- d) Actas de las reuniones mantenidas por la comisión técnica;
- e) Todos los estudios, informes y documentos referidos al predio en asociatividad;
- f) Informe final de la comisión;
- g) Solicitud de Aprobación del Proyecto Asociativo; y,
- h) Demás documentación que se considere necesaria.

Artículo 62.- Aprobación del Directorio. - La Gerencia General, deberá poner para conocimiento y resolución del Directorio la autorización para suscribir modelos asociativos, según los parámetros establecidos en este reglamento y en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Prevía la emisión de la Resolución de Adjudicación, la Gerencia General deberá contar con la aprobación del Directorio para lo cual deberá poner en consideración de este todos los documentos del expediente correspondiente.

En el caso de convenios interinstitucionales con el sector público, no se requerirá la aprobación previa del Directorio.

Artículo 63.- Adjudicación. - La Gerencia General con base a la recomendación del informe final de la Comisión Técnica, emitirá la respectiva resolución de adjudicación debidamente motivada, misma que deberá ser notificada al adjudicatario con la finalidad de que inicie los trámites respectivos para la firma del contrato del respectivo modelo asociativo. La Gerencia General deberá suscribir la adjudicación una vez que se cuente con la aprobación del Directorio.

En caso de que en el plazo de 30 días estipulado para la suscripción del contrato de asociatividad fenezca sin la correspondiente suscripción de este, la Gerencia General procederá a declarar adjudicatario fallido y deberá ejecutar la correspondiente garantía de seriedad de la oferta.

Artículo 64.- Declaratoria de Desierto. - En caso de que no fuere posible llegar a acuerdos totales con ninguno de los proponentes, en el orden de prelación previsto en el informe de calificación de oferentes, la Comisión Técnica remitirá a la Gerencia General su informe, con los antecedentes documentales, y recomendará la emisión de la resolución por la que se declara desierto el concurso público.

La máxima autoridad de VDUEP o su delegado podrá declarar desierto el procedimiento de manera total o parcial, cuando se presente algunos de los siguientes casos:

- a) Por no haberse presentado oferta alguna;
- b) Por haber sido inhabilitadas todas las ofertas o la única presentada, de conformidad con la ley;
- c) Por considerarse inconveniente para los intereses nacionales o institucionales todas las ofertas o la única presentada. La declaratoria de inconveniencia deberá estar sustentada en razones económicas, técnicas o jurídicas;
- d) Si una vez adjudicado el contrato, se encontrare que existe inconsistencia, simulación o inexactitud en la información presentada por el adjudicatario, detectada por la Entidad Contratante, la máxima autoridad de esta o su delegado, de no existir otras ofertas calificadas que convengan técnica y económicamente a los intereses nacionales o institucionales, declarará desierto el procedimiento sin perjuicio del inicio de las acciones que correspondan en contra del adjudicatario fallido; y,
- e) Por no celebrarse el contrato por causas imputables al adjudicatario, siempre que no sea posible adjudicar el contrato a otro oferente. Una vez declarado desierto el procedimiento, la máxima autoridad o su delegado, podrá disponer su archivo o su reapertura.

La declaratoria de desierto o cancelación no dará lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los oferentes.

Artículo 65.- Cancelación del Concurso Público. - La Gerencia General podrá cancelar los procesos de concurso público, cuando determinare que la continuidad resultare inconveniente para los intereses de la institución o del Estado. Esta declaratoria deberá estar motivada y sustentada en razones económicas, técnicas o jurídicas y no dará lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los proponentes.

La máxima autoridad de VDUEP o su delegado declarará cancelado el procedimiento, cuando se presente algunos de los siguientes casos:

- a) De no persistir la necesidad, en cuyo caso se archivará el expediente;
- b) Cuando sea necesario introducir una reforma sustancial que cambie el objeto de la contratación; en cuyo caso se deberá convocar a un nuevo procedimiento; y,
- c) Por violación sustancial de un procedimiento precontractual.

a) Declaratoria de Desierto:

Es el acto administrativo mediante el cual el Gerente General de VDUEP declara desierto de forma total o parcial, siempre que el proceso considere adjudicaciones parciales, el Concurso Público o Procedimiento de Selección Directa, en los casos siguientes:

- Inexistencia de propuestas;

- Inhabilitación de todas las propuestas presentadas;
- Por no celebrarse el Contrato Asociativo, por causas imputables al adjudicatario, siempre que no sea posible adjudicar el contrato al siguiente Proponente mejor calificado.

La declaratoria de desierto, cancelará el Concurso Público o Procedimiento de Selección Directa y se archivará el expediente o podrá relanzarse si persiste la necesidad de VDUEP y luego de evaluar las razones que motivaron la declaratoria de desierto y, de ser el caso, tomar los correctivos necesarios.

La declaratoria de desierto no dará lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los Proponentes, excepto en el caso del Proponente de Interés Institucional, a quien VDUEP deberá reembolsar el valor de los estudios realizados

b) Adjudicatario Fallido:

Ocurre cuando el Proponente Adjudicado, no suscribe el Contrato dentro del plazo previsto en las Bases y el Gerente General de VDUEP EP lo declara adjudicatario fallido a través de una Resolución, en la que se deberá prever que no puede volver a participar con VDUEP en el mismo u otro Proyecto Asociativo. Con declaratoria de Adjudicatario Fallido se ejecutará la Garantía de Seriedad de la Propuesta.

El Gerente General evaluará la posibilidad de ampliar el plazo para la suscripción del Contrato Asociativo mediante Resolución motivada, por iniciativa propia o por solicitud del Adjudicatario, siempre que la ampliación no sea mayor al plazo inicial previsto en las Bases.

El Gerente General podrá adjudicar al Proponente que ocupó el segundo lugar en el orden de prelación, para que suscriba el Contrato en las condiciones de su propuesta, para lo cual se otorgará el mismo plazo previsto en las Bases inicialmente. Las reglas de ampliación del plazo son las mismas que para el primer Adjudicatario.

Si el Proponente llamado como segunda opción no suscribe el Contrato, VDUEP EP declarará desierto el procedimiento de Concurso Público y declarará fallido al segundo Adjudicatario.

c) Reembolso de los Estudios:

El reembolso de los estudios se realizará por el monto determinado en el Formulario de Reembolso de Estudios, el cual deberá incluirse en las Bases de cada Proyecto Asociativo. Las Bases del Concurso Público definirán las causales, condiciones y plazos para la realización del reembolso, de conformidad con el presente Reglamento.

En todos los casos en que se materialice el reembolso de los estudios a favor de un Proponente de Interés Institucional, los mismos pasarán a ser de propiedad de VDUEP y la Sociedad de Propósito Específico podrá utilizarlos en el desarrollo y ejecución del Proyecto Asociativo, según como se haya especificado en las Bases del Concurso Público y de conformidad con este Reglamento.

CAPÍTULO IV

SELECCIÓN DIRECTA

Artículo 66.- Consultas Preliminares de Mercado. - VDUEP podrá utilizar este instrumento como un sondeo del mercado a fin de obtener información precisa, veraz, actualizada y contrastada, para lo cual tiene la facultad de convocar a personas naturales o jurídicas, públicas

o privadas, nacionales o internacionales, o de la economía popular y solidaria a fin de que realicen una o varias de las siguientes actividades:

- a. Expresen por escrito su interés en participar en el Proyecto Asociativo;
- b. Realicen visitas de campo;
- c. Participen en reuniones técnicas, financieras y legales, a fin de que compartan su visión.
- d. Accedan a conocer la información relevante del Proyecto Asociativo.
- e. Entregar información técnica, legal y financiera de los posibles Proponentes, que le permita a VDUEP, de considerarlo pertinente, mejorar sus Bases y/o el Proyecto Asociativo.

VDUEP también podrá convocar a potenciales instituciones nacionales o internacionales para conocer su interés en torno al financiamiento del proyecto a fin de que realicen una o varias de las actividades citadas en este artículo.

Para el intercambio de información que se realice VDUEP deberá diseñar los mecanismos adecuados de protección y confidencialidad de la información, así como, aceptar, la suscripción o adhesión a mecanismos o instrumentos de protección y confidencialidad de la información que requieran los involucrados.

Artículo 67.- Descripción del Procedimiento de Selección Directa. - Es el mecanismo de selección mediante el cual VDUEP convoca de forma directa a una empresa pública o subsidiarias, GAD provinciales o cantonales, o compañías en las que otros Estados, sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios, solo de países que integran la comunidad internacional y con quien se haya suscrito un Convenio de Acuerdo o Cooperación, Memorandos o Cartas de Intención o Entendimiento o se obtenga la “no objeción” del ente rector de las relaciones internacionales, para que, sujetándose a las Bases, formule su Propuesta que será sujeta a evaluación y aceptación en caso de haber cumplido con todos los requisitos previstos.

Todo Proceso de Selección Directa referido en el presente Reglamento se registrará por las normas de esta Sección, por los principios descritos en este Reglamento y por las normas propias que se establezcan en las Bases respectivas, así como la Constitución y la ley aplicable.

Artículo 68.- Elaboración de Bases. - Las Bases del Procedimiento de Selección Directa son documentos precontractuales elaborados por VDUEP para cada Proceso Asociativo, de acuerdo con los requisitos y lineamientos establecidos en este Reglamento. Las Bases deben contener la información técnica, económica, ambiental y legal requerida, la cual incluye formularios, planos, estudios, términos de referencia, especificaciones técnicas, condiciones económicas, legales y contractuales ajustadas a la realidad de cada Proyecto Asociativo.

Las Bases son documentos públicos y de acceso gratuito, para cualquier persona a través de la Página Web de VDUEP o el sitio designado para el efecto.

Artículo 69.- Invitación al Procedimiento de Selección Directa. - Consiste en la Invitación Directa que VDUEP realizará a una empresa pública o subsidiarias, GAD provinciales o cantonales, o compañías en las que otros Estados, sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios, solo de países que integran la comunidad internacional y con quien se haya suscrito un Convenio de Acuerdo o Cooperación, Memorandos o Cartas de Intención o Entendimiento o se obtenga la “no objeción” del ente rector de las relaciones internacionales. VDUEP mantendrá publicada la Invitación al Procedimiento de Selección Directa en su Página Web hasta al menos la suscripción del Contrato Asociativo.

Artículo 70. - Presentación de Propuesta. - El Proponente presentará la propuesta en forma digital y, en caso de considerarse en las Bases también de forma física, conforme las Bases. Los detalles para la presentación de Propuestas se establecerán en las Bases, de conformidad con los lineamientos generales que constan en este Reglamento.

La evaluación de los Requisitos de Elegibilidad y la evaluación de la Propuesta Técnica serán definidos en las Bases considerando las particularidades de cada Proyecto Asociativo.

CAPÍTULO V

ETAPA CONTRACTUAL

Artículo 71.- Contrataciones. - Los contratos suscritos al amparo de este reglamento, deberán ser elaborados por la Coordinación General Jurídica y la Gerencia de Alianzas y Negocios, debidamente aprobados por la Gerencia General, con base a los pliegos-bases del procedimiento de selección, oferta presentada y actas de negociación. Los modelos de contratos aprobados deberán constar en las bases del proceso de selección o modelo asociativo.

Estos instrumentos legales, se sujetarán a lo que la Gerencia General determine para el efecto y en lo no previsto, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema de Contratación Pública y su Reglamento y demás normativa aplicable y vigente.

Artículo 72.- Estructura del Contrato o Convenio. - Los modelos contractuales desarrollados deberán contener como mínimo la siguiente estructura:

1. Comparecientes;
2. Antecedentes;
3. Definiciones e interpretación;
4. Objeto del Contrato del Modelo Asociativo;
5. Aportes;
6. Obligaciones;
7. Beneficios;
8. Valor (Monto de Inversión) del Modelo Asociativo;
9. Contratación de bienes y servicios;
10. Fideicomiso;
11. Cesión de derechos fiduciarios y condicionamientos de estos;
12. Garantía de Fiel Cumplimiento;
13. Responsabilidad;
14. Fuerza mayor o caso fortuito;
15. Personal;
16. Relación con terceros;
17. Distribución de riesgos;
18. Vigencia del Modelo Asociativo;
19. Multas;
20. Administrador del contrato;
21. Terminación del contrato;
22. Cesión;
23. Resolución de Controversias;
24. No terceros beneficiarios;
25. Modificaciones Contractuales;
26. Renuncia;
27. Notificaciones; y
28. Aceptación.

Se podrán incluir las cláusulas adicionales que se estimen pertinentes para el efecto siempre y cuando exista conformidad de las partes con respecto a su inclusión y no sean contrarias al ordenamiento jurídico.

Artículo 73.- Régimen de Contrataciones: En cada Contrato Asociativo las partes determinarán los procedimientos de contratación y su normativa aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Artículo 74.- Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato. - Para garantizar el cumplimiento de las condiciones y plazos previstos en el contrato, el socio estratégico deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento contractual que deberá ser firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato, ejecutable total o parcialmente a mero requerimiento de VDUEP, y no estar sujeta a trámites administrativos. Esta deberá ser rendida por una institución financiera que cuente con una calificación igual o superior a AA o de una compañía de seguros con sede en Ecuador.

El importe de esta garantía no se podrá compensar con eventuales créditos que alegue a su favor el socio estratégico, cualquiera fuera su causa.

El monto de la garantía será determinado en los pliegos-bases del procedimiento debidamente motivado, el mismo que deberá precautelar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y respetar el principio de proporcionalidad, en los casos de no determinarse el monto, se procederá de conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento en lo correspondiente a garantías.

Únicamente, en el caso de que se proceda con la cesión de los derechos fiduciarios por parte de VDUEP, como se señala en el artículo 85 de este instructivo, se podrá modificar el monto de la garantía de fiel cumplimiento, para lo cual las partes procederán a la respectiva modificación del contrato de asociatividad.

La garantía de fiel cumplimiento del contrato deberá permanecer vigente hasta la suscripción del acta de entrega recepción definitiva del contrato de alianza estratégica; sin perjuicio de que exista cesión de derechos fiduciarios en el proyecto objeto del contrato.

Las empresas públicas de países que integran la comunidad internacional no deberán presentar las garantías de fiel cumplimiento del contrato de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en su artículo 73, así como las entidades a las que haga referencia el numeral 8 del artículo 2 de la ley ibidem.

Artículo 75.- Formalización. - Los contratos o convenios de Alianzas se formalizarán mediante escritura pública ante una Notaría. La Gerencia General de VDUEP, suscribirá los Contratos de Alianza Estratégica que se elaborarán conforme al modelo de contrato establecido en las bases, la oferta presentada y los acuerdos llegados en la negociación; así como los contratos, convenios y demás instrumentos legales que se requieran para viabilizar la ejecución de las Alianzas.

El costo correspondiente a la formalización de los instrumentos contractuales suscritos correrá a cargo del Socio Estratégico.

Artículo 76.- Administrador del contrato. - El delegado de la Máxima Autoridad de VDUEP será responsable de la administración y seguimiento del contrato de modelo asociativo, sobre todo de las cláusulas contractuales de responsabilidad de VDUEP. Adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados e impondrá las multas y sanciones a que

hubiere lugar.

Artículo 77.- Modificaciones. - De ser conveniente a sus intereses, las partes podrán modificar los contratos suscritos al amparo de este reglamento, siempre y cuando no modifiquen el objeto esencial de los mismos, debiendo contar para ello con el informe motivado del administrador de contrato y aprobación de la Gerencia General. Para su suscripción se deberá cumplir con las mismas formalidades de los principales.

Cuando las modificaciones de los contratos sean por un valor superior al porcentaje establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública del monto original del contrato, se requerirá la suscripción de un nuevo contrato.

Artículo 78.- Informes periódicos de cumplimiento del contrato de alianza estratégica. - La VDUEP deberá contemplar en los contratos suscritos, estipulaciones específicas que le permitan acceder periódicamente a la información técnica, económica, financiera y legal relacionada con la ejecución del proyecto. Esto con la finalidad de realizar un informe de seguimiento que deberá ser presentado de forma trimestral por parte del administrador del contrato a la Gerencia General.

Artículo 79.- Terminación. - Los contratos que se suscriban para consorcios, alianzas estratégicas o demás modelos colaborativos, se podrán dar por terminados una vez que se ha cumplido el objeto del contrato y exista liquidación técnica y económica. Además, los contratos que se suscriban para consorcios, alianzas estratégicas o demás modelos colaborativos, se podrán terminar de manera anticipada en los siguientes casos:

- a) Por terminación del Plazo del Contrato y cumplimiento de todas las obligaciones contractuales
- b) Por mutuo acuerdo de las partes.
- c) En caso de incumplimiento de los plazos previstos en el contrato.
- d) En caso de que la o las multas por retraso en la declaratoria de inicio de obra y/o conclusión de las obras sean iguales o superiores a la Garantía de Fiel Cumplimiento del contrato.
- e) Cuando alguna de las partes hubiere incumplido cualquiera de las obligaciones previstas en los documentos que forman parte del contrato o acuerdo y tal incumplimiento no hubiere sido remediado en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de notificación.
- f) Cuando el objeto contractual no pueda ser cumplido por motivos o factores externos no imputables a los intervinientes incluyendo lo señalado en el artículo 30 del Código Civil.
- g) Cuando el aliado estratégico, socio o consorciado realice acciones en nombre de VDUEP o fuera del marco contractual que genere conmoción social o posible afectación a terceros y la misma no haya sido comunicada a VDUEP dentro de los 3 días de ocurrido el hecho.
- h) Por insolvencia judicialmente declarada del Socio.
- i) Por disolución y liquidación del Socio (persona jurídica) siempre que no se haya seleccionado el reemplazo

El Contrato suscrito podrá incorporar cláusulas de terminación adicionales que respondan a la ejecución de cada proyecto.

Artículo 80.- Efectos de la Terminación. - La terminación del contrato tendrá los siguientes efectos:

- a) Obligación de liquidar y pagar las obligaciones que cada una le corresponda a la fecha de la terminación;
- b) Aplicación de la cláusula penal cuando corresponda, la cual deberá constar en el acuerdo o contrato y, en su caso, se liquidarán los daños y perjuicios ocasionados por efecto del

- incumplimiento;
- c) Restitución del predio o la fracción de él que sea físicamente restituible a VDUEP, en los casos que aplique; y,
- d) Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato en los casos que sea necesario.

Artículo 81.- Legislación supletoria. - En todo lo no previsto en el presente documento se estará a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ley Orgánica de Contratación Pública y su reglamento, Código Civil y demás disposiciones legales vigentes aplicables en la República del Ecuador.

CAPÍTULO VI

TIPOS DE INMUEBLES DONDE DESARROLLAR MODELOS ASOCIATIVOS

Artículo 82.- En terrenos, infraestructuras o bienes inmuebles públicos. - La VDUEP, podrá iniciar procedimientos para desarrollar modelos asociativos, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios o de desarrollo urbano integral en terrenos de su propiedad o de propiedad de entidades públicas de los distintos niveles de gobierno.

Artículo 83.- En terrenos privados. - La VDUEP podrá celebrar alianzas estratégicas u otros modelos asociativos y/o de negocio, en asociación con el sector privado, en terrenos de propiedad de estos, para el desarrollo de proyectos de vivienda que contribuyan a la mejora del hábitat en general.

Los predios de los privados que se propongan para la implementación de un modelo asociativo y/o de negocio, deberán estar libres de gravámenes y saneados de cualquier inconveniente legal que impida su enajenación para lo cual presentarán los siguientes documentos:

- a) Certificado de gravámenes actualizado a nombre del proponente;
- b) Declaración Juramentada indicando que el predio puesto a disposición se encuentra libre de invasiones, acciones judiciales y/o perfeccionamiento del dominio; y,
- c) Estudio de suelo referencial, área edificable, normativa de edificabilidad, etc.

CAPÍTULO VII

MECANISMOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS MODELOS ASOCIATIVOS

Artículo 84.- Instrumentos de ejecución de asociatividad. - Con la finalidad de ejecutar los modelos asociativos que se celebrarán en aplicación al presente reglamento, VDUEP podrá utilizar las figuras de administración de flujos de proyectos asociativos que le permita la Ley, tales como fideicomisos, joint ventures, contrato de servicios, convenios, entre otros.

La Coordinación General Jurídica recomendará el o los instrumentos que mejor se ajusten al Modelo de Negocios propuesto por la Gerencia de Alianzas y Negocios y el proponente, el mismo que será definido en las Bases-Pliegos.

Artículo 85.- Fideicomiso. - En los casos que se instrumente el modelo asociativo mediante la constitución de un fideicomiso, la VDUEP, previa su constitución, requerirá la autorización correspondiente del ente rector de las finanzas públicas, de ser el caso. El fideicomiso se entiende como un patrimonio autónomo, separado e independiente con la finalidad de desarrollar el proyecto inmobiliario correspondiente según las condiciones y plazos previstos en las bases, oferta adjudicada y contrato del Modelo Asociativo.

Para la selección de la institución fiduciaria con quien se constituya el fideicomiso para la alianza estratégica se realizará una convocatoria pública para la presentación de propuestas y se seleccionará a la empresa fiduciaria que presente la mejor propuesta económica y de servicios; selección que será consensuada entre las partes constituyentes.

Artículo 86.- Cesión de Derechos Fiduciarios. - En todos los casos que, por así convenir a los intereses de la VDUEP, el fideicomiso requiera constituir el bien inmueble en garantía para el financiamiento del proyecto, en atención a la prohibición referida en la normativa vigente, o por algún otro motivo debidamente justificado con los informes correspondientes; la VDUEP podrá transferir a título oneroso los derechos fiduciarios de su propiedad, con el propósito de que el modelo asociativo cumpla su objetivo.

Para que opere la cesión de derechos fiduciarios, el socio estratégico deberá remitir una propuesta escrita a VDUEP, requiriendo dicha cesión, en la cual deberá hacer referencia como mínimo al tiempo y forma de pago, siendo esta en moneda de curso legal.

Una vez recibida esta comunicación, la Gerencia de Alianzas y Negocios procederá a valorar los derechos fiduciarios y poner en conocimiento del aliado estratégico dicho valor, para que una vez aceptado se continúe con el procedimiento de cesión.

Para la transferencia de los derechos fiduciarios, la Gerencia General deberá adicionalmente contar con los informes de las gerencias y coordinaciones que considere necesarios, la autorización del Directorio de VDUEP, Ministerio de Economía y Finanzas y aplicar la normativa legal vigente para la enajenación de bienes públicos.

La cesión de todos los derechos fiduciarios de la empresa pública a favor del socio estratégico no implica la liquidación, cesión o extinción de las obligaciones, condiciones y garantías contenidas en el contrato de alianza estratégica.

Artículo 87.- Joint venture. - De así convenir a los intereses institucionales, VDUEP podrá conformar un Joint Venture en colaboración entre una o más empresas, públicas o privadas, nacionales o internacionales, con el fin de llevar a cabo un proyecto específico o para lograr un objetivo común. El procedimiento para esta figura asociativa se llevará de conformidad con lo establecido en el Capítulo Primero del Código de Comercio.

Artículo 88.- Del proceso de asociatividad mediante Joint Venture. - Para el desarrollo de un modelo de asociatividad mediante el mecanismo de Joint Venture, se podrá realizar:

- a) Por iniciativa de VDUEP, cuando medie una necesidad de realizar un negocio de comercialización; o
- b) Por iniciativa de terceros.

En el caso de iniciativa de VDUEP, se cursará invitaciones a terceros potenciales socios en el negocio de comercialización, de quienes se recibirá la recepción de propuesta y/o manifestación de interés. En el caso de iniciativa de terceros, se recibirá directamente la propuesta y/o manifestación de interés, lo que aplique. Para ello deberá observarse el siguiente procedimiento:

1. Recepción de propuesta y/o manifestación de interés:
 - o Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, ya sea ésta nacional o de la comunidad internacional, podrá presentar su propuesta de asociatividad, indicando el modelo de negocio y los posibles beneficios propuestos para las partes.
 - o La Gerencia de Alianzas y Negocios, y la Coordinación General Jurídica de la VDUEP realizarán una preevaluación del alcance de la propuesta considerando su alineación con los objetivos empresariales, grado de participación y rol de la

- empresa pública en el modelo de negocio y evaluación de beneficios.
 - En caso de que la preevaluación sea viable, la empresa pública solicitará a la parte interesada formalmente la manifestación de interés.
 - No se requerirá una propuesta o manifestación para el caso de iniciativa propia.
2. Elaboración de bases concursables. - La Gerencia de Alianzas y Negocios elaborará las bases del modelo asociativo y deberán ser aprobadas por la Gerencia General; mismas que incluirán al menos lo siguiente:
- Base Legal.
 - Requisitos de participación de una o más personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o internacionales en términos de personería jurídica, experiencia general y específica, años de experiencia.
 - Modelo de negocio, incluyendo los beneficios esperados para cada una de las partes.
 - Parámetros de calificación y/o elegibilidad.
 - Plazos y cronogramas del modelo asociativo.
 - Causales de terminación, cancelación o declaración de desierto del procedimiento.
 - Presentación de garantías, de ser el caso.
 - Modelo de contrato de asociatividad, mismo que tendrá carácter de confidencial.
3. Publicación de la convocatoria:
- La convocatoria del proceso de asociatividad se publicará en la página web oficial de la VDUEP por un período de al menos veinticuatro (24) horas hasta la recepción de, al menos, una propuesta en firme por parte de cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, ya sea ésta nacional o de la comunidad internacional,
 - En caso de no recibir propuestas en un plazo de (30) días, se terminará o declarará desierto el proceso, de conformidad con los términos establecidos en las bases concursables.
4. Recepción de propuestas:
- Dentro del plazo establecido en la convocatoria, los interesados deberán presentar sus propuestas, cumpliendo con los requisitos establecidos en las bases concursables.
5. Evaluación de propuestas:
- La Gerencia de Alianzas y Negocios, revisará la o las propuestas que hayan sido receptadas en el tiempo establecido en las bases concursables y desarrollará un informe técnico de viabilidad del modelo asociativo, considerando su alineación con los objetivos empresariales, grado de participación y rol de la empresa pública en el modelo de negocio y evaluación de beneficios; y seleccionará la mejor propuesta de acuerdo con los términos establecidos en las bases concursables.
 - El informe, en caso de ser favorable, será remitido a la Coordinación General Jurídica con las recomendaciones del caso.
 - La Coordinación General Jurídica emitirá su informe jurídico, recomendando a la Gerencia General la suscripción (o no), de un Contrato de Joint Venture, en los términos establecidos en las bases concursables.
6. Aprobación y celebración de la asociatividad:
- La Gerencia General pondrá a conocimiento del Directorio el informe técnico y jurídico para la suscripción del Contrato de Joint Venture.
 - En caso de que las propuestas no cumplan con los requisitos de las bases concursables, la Gerencia de Alianzas y Negocios notificará al proponente en un plazo no mayor de 48 horas a partir de la fecha de recepción de la propuesta.

Art. 89.- Compraventa condicionada. – La VDUEP a través de su Gerente General podrá suscribir una compraventa bajo condición resolutoria relacionado con los bienes inmuebles pertenecientes a la empresa pública. Esta compraventa será suscrita con autorización del directorio de VDUEP, así como sus términos y condiciones.

La condición resolutoria consistirá en el cumplimiento de compromisos que adquiriera el aliado estratégico en el contrato del modelo asociativo. Esta compraventa también la podrá realizar el fideicomiso que se constituya para el desarrollo del proyecto asociativo.

Para la aceptación de la compraventa condicionada será necesario que el aliado estratégico haga entrega de una póliza de seguros por el valor de la compraventa del inmueble, la cual estará vigente hasta la suscripción del acta de entrega recepción definitiva del convenio de alianza o modelo asociativo.

Artículo 90.- Otros mecanismos. - Sin perjuicio de los mecanismos mencionados, VDUEP podrá determinar el vehículo o mecanismo más idóneo a través del cual se pueda instrumentar y desarrollar un Modelo Asociativo, en el marco de la normativa vigente, respetando los enunciados propuestos en el presente reglamento.

CAPITULO VIII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 91. - Solución de Controversias. - Las Controversias que surjan durante la ejecución y terminación del Contrato Asociativo serán resueltas por arbitraje nacional, conforme se establezca en el contrato asociativo en observancia a la legislación ecuatoriana vigente. Es obligatorio que en cada Contrato Asociativo conste una cláusula de Solución de Conflictos, donde el mecanismo final será el Arbitraje en derecho, la legislación aplicable será la ecuatoriana y el idioma del procedimiento será el castellano.

En cada Contrato se hará constar por las partes el procedimiento a seguir, siendo la Mediación la primera instancia, antes de llegar al arbitraje.

Artículo 92.- Mediación. - La VDUEP y los aliados estratégicos podrán acogerse a los mecanismos de mediación definidos en el ordenamiento jurídico ecuatoriano. Los detalles del mecanismo de mediación estarán establecidos en cada Contrato de conformidad con este Reglamento.

Artículo 93.- Arbitraje. - Si las partes no llegan a un acuerdo en la etapa previa de Mediación, cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso arbitral con la presentación de la demanda.

Artículo 94. – Jurisdicción ordinaria. - Se deja expresa constancia que, de considerarlo necesario, la VDUEP o los aliados podrán someterse a la jurisdicción ordinaria y/o a los jueces del tribunal contencioso que corresponda, lo cual deberá estar previsto en el contrato del programa. Proyecto o proyecto estratégico.

Artículo 95.- Norma Supletoria. – En todo lo no previsto en el presente instrumento se estará a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la República del Ecuador.

CAPÍTULO IX

DE LOS INCENTIVOS Y FINANCIAMIENTO

Artículo 96.- Incentivos para la inversión en proyectos asociativos. - La conformación de los modelos asociativos los cuales impliquen inversión privada, serán susceptibles de los incentivos tributarios o no tributarios vigentes en las Leyes ecuatorianas que apliquen.

Como parte de los incentivos que puede llegar a recibir el aliado o socio estratégico podrá beneficiarse de los que establezca el ente rector de vivienda (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI) conforme el Reglamento que regula el proceso de selección y priorización de beneficiarios de vivienda de interés social y otros incentivos, entrega y reversiones de vivienda, para lo cual se deberá establecer el particular en el contrato asociativo o de ser el caso obtener la respectiva calificación por parte del MIDUVI por lo cual deberá cumplir con los términos y condiciones que esta institución establezca para el goce de incentivos, beneficios o bonos.

La VDUEP no se responsabiliza por los procesos de calificación u obtención de beneficios a favor de los aliados, socios o consorciados, sin embargo, podrá implementar sus mejores mecanismos para colaborar con los procesos de manera interinstitucional y dentro del ámbito de sus competencias.

Artículo 97.- Del acceso a financiamiento. - Los Contratos deberán considerar como elemento fundamental la identificación y estructuración del financiamiento de los proyectos asociativos, de tal forma que el Contrato Asociativo no deberá contener elementos o cláusulas que tiendan a impedir o dificultar el financiamiento de los Proyectos Asociativos.

Los Contratos deberán contemplar los esquemas legales y financieros que, de acuerdo con el sondeo de mercado y análisis de bancabilidad resulten suficientes y necesarios para establecer una estructura que permita el uso preferente y con prelación de los flujos que generen los proyectos asociativos para el repago del capital e intereses del financiamiento de la inversión.

Artículo 98.- Fuentes de financiamiento. - Para el financiamiento de los Proyectos Asociativos, el socio o aliado estratégico, así como el mecanismo autónomo de administración, podrá recurrir a instituciones bancarias, financieras, emisión de títulos valores en el mercado de valores, banca multilateral y otras fuentes nacionales e internacionales de financiamiento cuyos capitales acrediten licitud de fondos correspondiente.

Aquellas instituciones bancarias y financieras que acuerden otorgar financiamiento al Proyecto Asociativo podrán hacerlo, entre otros instrumentos, mediante: el otorgamiento de un crédito individualmente o mediante la sindicación con otras instituciones financieras, en los términos y condiciones establecidas en la Ley aplicable nacional o internacional, y/o a través de instrumentos propios del mercado de valores ecuatoriano.

Artículo 99.- Derecho de Prenda o Garantía de Flujos Financieros del Contrato Asociativo. - Para garantizar los créditos que se otorguen para el financiamiento de los proyectos asociativos, la VDUEP, su Socio o mecanismos autónomo de administración de flujos, podrán constituir prendas u otros instrumentos de garantía con cargo a los flujos financieros del Proyecto Asociativo, a favor de los acreedores calificados, según conste en el Contrato y de conformidad con la normativa aplicable.

Asimismo, el Aliado, Socio o consorciado en su relación con aquellos terceros que financiarán el Proyecto Asociativo contará con la autonomía y suficiencia necesaria para otorgar las garantías, con cargo a sus propios activos, bienes, flujos financieros u otros que le sean

requeridos, debiendo para esto poner en conocimiento a la VDUEP, pero sin necesidad de su autorización, salvo en aquellos casos específicamente contemplados en el Contrato.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- La Gerencia General podrá suspender y/o cancelar los procesos de asociación, cuando determinare que la continuidad resultare inconveniente para los intereses de la institución o del Estado ecuatoriano. La declaratoria de inconveniencia deberá estar sustentada en razones económicas, técnicas o jurídicas. La declaratoria de suspensión o cancelación no dará lugar a ningún tipo de reparación o indemnización a los participantes.

Segunda.- La Gerencia General, previo informe motivado por las áreas correspondientes, de ser necesario establecerá las guías o instrumentos operativos complementarios al presente Reglamento, mismos que no requerirán de aprobación del Directorio, pero serán puestos a su conocimiento.

Tercera.- Para participar en los procesos determinados en el presente reglamento, el oferente deberá entregar una declaración responsable, indicando que para la preparación de su oferta no contaron con la participación de asesores técnicos, económicos, jurídicos o cualquier otro, que hubiese intervenido en el proyecto o en la preparación de los pliegos-bases de los concursos públicos, o bien que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el proyecto.

No podrán celebrar contratos con VDUEP las personas naturales, jurídicas que tengan domicilio en un paraíso fiscal, según las clasificaciones determinadas por el Servicio de Rentas Internas y, en general quienes estén impedidos de habilitarse como proveedores del Estado en el Registro Único de Proveedores (RUP).

Cuarta.- Encárguese a todas las Gerencias y Coordinaciones de VDUEP de la ejecución del presente reglamento en el ámbito de sus competencias.

Quinta.- La Dirección Administrativa Financiera de VDUEP revisará la normativa financiera interna de VDUEP, a fin de que, en el evento de ser necesario, ésta se actualice en función de los requerimientos previstos en este Reglamento para los Proyectos y Modelos Asociativos y de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.

Sexta.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y supletoriamente lo previsto en la normativa legal aplicable vigente.

Séptima.- En lo no establecido en el presente Reglamento o para complementarlo o detallarlo, el Gerente General de VDUEP, de considerarlo necesario, queda facultado a emitir las Guías Técnicas, instructivos y las disposiciones necesarias para la correcta aplicación de los lineamientos contenidos en este Reglamento.

Octava.- La Gerencia de Alianzas y Negocios de VDUEP tendrá un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la publicación del presente reglamento para la expedición del Manual de Administración de Contratos Asociativos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Se deroga el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, expedido el 30 de junio de 2016, así como la Resolución Nro. VDUEP-GG-2023-

009 del 06 de abril del 2023 mediante la cual se expidió el “INSTRUCTIVO DE LOS MODELOS DE ASOCIATIVIDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA CREAMOS INFRAESTRUCTURA EP, PARA DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ESPECÍFICOS”.

DISPOSICIÓN FINAL.- El presente Reglamento, entrará en vigor a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, el 14 de marzo de 2025.

Hasta aquí la resolución

CERTIFICO: Que la presente resolución se aprobó en la sesión del Directorio de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, efectuada el viernes 14 de marzo del año 2025.

En Quito D. M., a los 14 días del mes de marzo del año 2025.

Ab. Fabián Rivadeneira Valdiviezo
SECRETARIO DEL DIRECTORIO
EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP