

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. VDUEP-2025-068
CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República en su artículo 226 señala que 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 mismo texto constitucional, señala en su artículo 227, que 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 de la Constitución de la República dispone que: *“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. Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales...”*;

Que, el artículo 40 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado dice que: *“Las autoridades, dignatarios, funcionarios y demás servidores de las instituciones del Estado, actuarán con la diligencia y empeño que emplean generalmente en la administración de sus propios negocios y actividades, caso contrario responderán, por sus omisiones, de conformidad con lo previsto en esta ley”*;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 622 de 17 de marzo del 2015, publicado en Registro Oficial Nro. 474 de 7 de abril de 2015, se crea la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, cuyo objeto fue incrementar la oferta de vivienda a nivel nacional con el fin de corregir fallas de mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario. Igualmente, se estableció las actividades de la Empresa, el financiamiento, patrimonio y conformación del Directorio;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 976 de 8 abril de 2016, se reformó el objeto de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP por: “...elaborar e implementar

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

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...”;

Que, mediante Acta de Directorio Extraordinaria No. 9 de 30 de junio de 2016, el Directorio de la EPV, aprobó por unanimidad el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP actual Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, tiene por objeto establecer los lineamientos generales y políticas de implementación respecto de asociaciones, alianzas estratégicas, consorcios y cualquier otra forma de colaboración empresarial, mismo que en su artículo 3 establece que la Gerencia General de la EPV tendrá facultad de llevar a cabo procesos de (...) *alianzas estratégicas* (...), 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 2 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP actual Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, aprobado el 30 de junio del 2016 por el Directorio, establece: “...*lineamientos generales 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 Nacional de Hábitat y Vivienda EP, en adelante EPV, 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 la ejecución de planes, programas y proyectos referidos a la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda, desarrollo de infraestructura inmobiliaria y hotelera.*” ;

Que, el artículo 15 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP actual Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, señala: “*Aprobación de alianzas estratégicas o autorización de inicio de otros tipos de procesos asociativos. - Antes de la suscripción del instrumento jurídico correspondiente, el Directorio de la EPV, con base a la solicitud y recomendación de la Gerencia General y con sustento en los informes técnico, económico, empresarial y legal presentados y sin perjuicio de las acciones previas o precontractuales realizadas por la administración bajo su responsabilidad, aprobará mediante resolución motivada, lo siguiente: b) La suscripción de alianzas estratégicas, cuando el aporte total que la EPV realice dicho modelo asociativo supere el monto equivalente al 25% del total de los predios de su propiedad o que se encuentren en proceso de transferencia, debidamente motivado por las unidades administrativas y legal de la EPV*”;

Que, el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP., expedido mediante Resolución del 30 de junio de 2016, establece:

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

“Artículo 12.- Suscripción de contratos. - la Gerencia General de la EPV, suscribirá las alianzas que se elaborarán conforme al o los modelos de contrato establecido en las bases; así como los demás instrumentos legales que se requiera para viabilizar la ejecución de las alianzas, consorcios u otros tipos de asociación”

“Artículo 13, Formalización: “Todo contrato que se suscriba como resultado del proceso de cualquier tipo de asociación, se deberá formalizar mediante escritura pública”.

“Artículo 16: “En todo lo no previsto en el presente instrumento se estará a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Empresas Públicas, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la República del Ecuador”

Artículo 44: Terminación. - Los contratos que se suscriban para consorcios, alianzas estratégicas o demás modelos colaborativos, se podrán dar por terminado una vez que se ha cumplido el objeto del contrato y exista liquidación técnica o 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:

- 1. Por mutuo acuerdo de las Partes.*
- 2. En caso de incumplimiento de los plazos previstos en el contrato .*
- 3. En caso de que la o las multas por retraso en la declaratoria de inicio de obra/ conclusión de las obras sean igual o superiores a la garantía de Fiel Cumplimiento del contrato.*
- 4. Cuando alguna de las partes hubiere incumplido cualquiera de las obligaciones previstas en los documentos que forman parte del contrato o acuerdo y tal cumplimiento no hubiere sido remediado en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de la notificación.*
- 5. Cuando el objeto contractual no pueda ser cumplidos por motivos o factores externos no imputables a los intervinientes incluyendo los señalado en el artículo 30 del Código Civil. El Contrato suscrito podrá incorporar cláusulas de terminación adicionales que respondan a la ejecución de cada proyecto.*

“Artículo 45: “Efectos de la Terminación. - La terminación de contrato tendrá los siguientes efectos: 1. Obligación de liquidar y pagar las obligaciones que cada una le corresponda a la fecha de la terminación. 2. 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 el efecto del incumplimiento. 3. Restitución del predio o la fracción de él que sea físicamente restituible a la empresa pública Creamos Infraestructura EP, en los casos que aplique; y, 4. Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato en los casos que sea necesario.”

“Artículo 46: “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,

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

Código Civil y demás disposiciones legales vigentes aplicable en la República del Ecuador.”

Que, mediante Resolución Administrativa EPCPT-2020-116 de 10 de marzo de 2020, la Gerencia General, según competencia asignada por el Directorio de la EPCPT emitió el “*Instructivo para los Procedimientos de Asociatividad de la Empresa Pública Casa Para Todos EP*” (actual Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano) entre las que entre otros temas, determina los procedimientos para el desarrollo de Alianzas Estratégicas que permitan viabilizar su capacidad asociativa en concordancia con la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás normativa aplicable.

Que, la ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es la norma supletoria al Contrato de Alianza Estratégica, y entre las principales disposiciones establece:

“Artículo 92. **Terminación de los Contratos.** - *Los contratos terminan:*

1. *Por cumplimiento de las obligaciones contractuales;*
2. *Por mutuo acuerdo de las partes;*
3. *Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del contrato o la resolución del mismo a pedido del contratista;*
4. **Por declaración unilateral del contratante, en caso de incumplimiento del contratista;** y,
5. *Por muerte del contratista o por disolución de la persona jurídica contratista que no se origine en decisión interna voluntaria de los órganos competentes de tal persona jurídica.”* (el énfasis me pertenece)

“Artículo 94 **Terminación Unilateral del Contrato.**- *La Entidad Contratante podrá declarar terminada anticipada y unilateralmente los contratos a que se refiere esta Ley, en los siguientes casos:*

1. *Por incumplimiento del contratista;”* (el énfasis me pertenece)

“Artículo 95: **Notificación y Trámite.** - *Antes de proceder a la terminación unilateral, la Entidad Contratante notificará al contratista, con la anticipación de diez (10) días término, sobre su decisión de terminarlo unilateralmente. Junto con la notificación, se remitirán los informes técnico y económico, referentes al cumplimiento de las obligaciones de la Entidad Contratante y del contratista. La notificación señalará específicamente el incumplimiento o mora en que ha incurrido el contratista de acuerdo al artículo anterior y le advertirá que, de no remediarlo en el término señalado, se dará por terminado unilateralmente el contrato.*

Si el contratista no justificare la mora o no remediare el incumplimiento, en el término concedido, la Entidad Contratante podrá dar por terminado unilateralmente el contrato,

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

mediante resolución de la máxima autoridad de la Entidad Contratante, que se comunicará por escrito al contratista y se publicará en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP.

La resolución de terminación unilateral no se suspenderá por la interposición de reclamos o recursos administrativos, demandas contencioso administrativas, arbitrales o de cualquier tipo o de acciones de amparo de parte del contratista. Tampoco se admitirá acciones constitucionales contra las resoluciones de terminación unilateral del contrato, porque se tienen mecanismos de defensas adecuados y eficaces para proteger los derechos derivados de tales resoluciones, previstos en la Ley.”;

Que, al tenor del artículo 10 y artículo 11 numeral 18 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas [en adelante LOEP], se establece que el Gerente General de la Empresa Pública, ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa y será en consecuencia el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa;

Que, de manera concordante el artículo 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, establece: *“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 requieran, para cuyo efectos podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixtas, con sectores públicos o privados, en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.”*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 11 del 25 de mayo de 2017, publicado en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 16 de 16 de junio del 2017; y su posterior reforma mediante Decreto Ejecutivo No. 101 del 03 de agosto de 2017, se modificó la denominación de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda EP a Empresa Pública “Casa para Todos” EP y se le encargó de la ejecución del Programa “Casa para Todos”, conjuntamente con la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 101 de 03 de agosto de 2017, publicado en Registro Oficial Nro. 57 de 15 de agosto de 2017, se dispone en el 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...”;*

Que, mediante memorando No. EPCPT-EPV-2020-0074-M, de 12 de marzo de 2020, el Gerente General solicitó a las Gerencias: Técnica, Administrativa Financiera, Jurídica y de Alianzas Estratégicas, los informes previos detallados en el Art. 4 del Instructivo para los Procedimientos de Asociatividad de la Empresa Pública Casa Para Todos EP, emitido

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

en la Resolución Administrativa No. EPCPT-2020-116 de 10 de marzo de 2020;

Que, mediante Resolución Administrativa No. EPCPT-EPV-2020-0126-R, de 28 de septiembre de 2020 signada a través del Sistema de Gestión Documental Quipux, con el cual el Gerente General de la época resolvió: “(...) *Artículo 1.- Acoger la Recomendación de la Comisión de Calificación para Asociatividad constante en el informe del 23 de junio de 2020 y la recomendación del Gerente de Alianzas Estratégicas (E.) (...) Y ADJUDICAR el concurso público No. CPSE-EPCPT-001-2020 SELECCIÓN DE SOCIO ESTRATEGICO PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO “PACARILLACTA B” a la Compañía DATAMONT S.A. con RUC 0992565950001 por haber incumplido con lo establecido en las bases.*”2. Disponer a la Gerencia Jurídica notifique con la presente Resolución a la Compañía DATAMONT S.A. (...)”

El 13 de octubre del 2020, la ex empresa pública Casa Para Todos EP; hoy denominada Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, a través de su representante legal, en ese entonces arquitecto Antonio Morán Acuña y la empresa Datamont S.A., en aquel entonces representada por el señor Arturo Barros Pazmiño; suscribieron el “Contrato de Alianza Estratégica (CAE) No. EPCPT-CAE-001-2020 para el Desarrollo del Proyecto Inmobiliario “TORRES DE EUCALYPTUS” ubicado en el sector de Quitumbe Manzana II, Pacarillacta B, Av. Oyoya Ñan y Calle Cari; Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha-Ecuador. El proyecto tenía el objetivo la construcción de 158 unidades de vivienda de interés social segmento 2 en 11 bloques de edificios con un presupuesto de USD 5.691.486,92. Para su efecto, la VDUEP aportaría con un predio a su nombre valorado en USD 896.351,06 y el socio debió aportar un monto de USD 2.800.000,00 a través de la constitución de un fideicomiso.

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 417, de 05 mayo de 2022, publicado en el Registro Oficial Suplemento 66 de 19 de mayo de 2022, se modifica la denominación de la empresa pública “Casa para Todos” EP por “Creamos Vivienda EP”.

Que, con fecha 24 de agosto de 2022, se celebra contrato modificatorio al CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, debidamente protocolizado el 14 de septiembre de 2022, en la Notaría Vigésima Cuarta del Cantón Quito, ante la Notaría Flor María Rivadeneira Jacóme. El valor del predio aportado por la EPCPT incremento a USD 1.027.000,00, por lo que se realiza una modificación debido al aumento del número de construcción de viviendas de 158 a 174 viviendas de interés social, del segmento 2. Se modificaron las obligaciones del Socio Estratégico respecto al cumplimiento de plazos de inicio y fin de obra, especificando que en caso de incumplimiento daría lugar a la aplicación de multas en el CAE, que en ningún caso la fecha de inicio de obras del proyecto será mayor a 9 meses, contados desde la notificación de la fecha efectiva y que la fecha de conclusión de obras del Proyecto será 13 meses contados desde el inicio de obra.

Que, el 15 de noviembre de 2022, se constituye el Fideicomiso Mercantil denominado:

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

“Fideicomiso Inmobiliario Torres Eucalyptus”, entre la Empresa Pública Creamos Vivienda (actualmente Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano) el cual tiene por objeto: “la promoción, comercialización y construcción del Proyecto Inmobiliario Torres Eucalyptus”. Entre las obligaciones del constituyente promotor, se destacan el cumplimiento de los puntos de equilibrio técnico, financiero y legal, establecidos por etapas, actualmente no ha alcanzado los puntos de equilibrio.

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 605, de 28 de noviembre de 2022, publicado en el Registro Oficial, Segundo Suplemento Nro. 202 de 2 de diciembre de 2022, se modificó la denominación de la empresa pública “*Creamos Vivienda EP*” por “*Creamos Infraestructura EP*”.

Que, en fecha 17 de julio de 2023, se inscribe el predio objeto del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, en el Registro de la Propiedad de Quito, conforme a la Clausula Décima Séptima: “*VIGENCIA DE ALIANZA ESTRATEGICA. - “Esta Alianza entrará en vigencia una vez suscrito el CAE hasta el cierre del proyecto. 17.1. Fecha Efectiva de la Alianza: Para la ejecución de las fases de la Alianza se tomará como fecha efectiva a la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, del aporte del INMUEBLE por parte de la EPCPT al Fideicomiso.”*”, situación que fue notificada formalmente a la empresa DATAMONT S.A., mediante oficio No. CIEP-GAN-2023-0049-O, determinándose a su vez como aporte de la VDUEP el valor actualizado del predio por USD 1.027.000,00

Que, mediante Acta de Reunión de fecha 06 de noviembre de 2023, suscrita por la Mgs. Mónica Hidalgo Gerente de Alianzas y Negocios, Administradora del Contrato de la época, María José Rentería, Coordinadora Jurídica de la época y en representación de DATAMONT S.A. el señor Víctor Hugo Olalla y Lourdes Romero, se **DISPUSO** a la empresa privada, evidenciar documentadamente la existencia de recursos económicos necesarios para continuar con el Proyecto. Al respecto de lo señalado, los mismos fueron oficializados mediante Oficios No. CIEP-GAN-2023-0102-O de 15 de noviembre de 2023, y No. CIEP-GAN-2023-0109-O de 28 de noviembre de 2023, donde claramente se evidencia que el plazo para el aporte de los recursos económicos comprometidos contractualmente, era el 10 de noviembre de 2023.

Que, Mediante memorando No. CIEP-GG-2023-0353-M, de 21 de noviembre de 2023, suscrito por el Gerente General de ese entonces, Mgs. Marco Vinicio Cedeño Guerra, se **DISPONEN** los Lineamientos para la Terminación de los Contratos de Alianza Estratégica, y señala:

“2.1.1. Lineamiento Generales: 1. Para la terminación de los Contratos de Alianzas Estratégica o modelos asociativos, se observará el procedimiento determinado en los

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

contratos suscritos, el Reglamento e Instructivo de Asociatividad, y como norma Supletoria, se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, reglamento de aplicación

(...)

4. Para la terminación del contrato, sea por cumplimiento de obligaciones, mutuo acuerdo, terminación unilateral, o en las formas determinadas en el Reglamento e Instructivo de Asociatividad, se deberá contar obligatoriamente con el Informe de la Administración del Contrato de Alianza Estratégica, informe económico de la Dirección Financiera, e informe jurídico emitido por la Coordinación General Jurídica; y, los informes que correspondan de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente. (...)” (el énfasis me pertenece)

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 412 del 04 de octubre de 2024, el Señor Presidente de la República dispuso lo siguiente: Artículo Único, literal a: “*Modifíquese la denominación de la Empresa Pública Creamos Infraestructura EP por “Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP”. (...)*”.

Que, mediante memorando No. VDUEP-GAN-2025-0016-M, de 09 de enero de 2025, la Gerente de Alianzas y Negocios de la época, Econ. Andrea Carolina Cevallos Sisa, solicita al Director de Patrocinio y Transferencia de Dominio el Informe de Acciones Legales de Torres de Eucalyptus. La respuesta se realiza mediante memorando No. VDUEP-CGJ-2025-0133-M, que señala: “*Revisado la base de datos que maneja la Dirección de Patrocinio y Transferencia de Dominio, no existe hasta el momento acciones legales ni procesos judiciales, que se hayan iniciado en relación a controversias derivadas del Contrato de Alianza Estratégica No. EPCPT-CAE-001-2020, ni del Contrato de Fidecomiso Mercantil Inmobiliario Torres de Eucalyptus, en donde la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP., conste como actor o demandado. Sin perjuicio de lo anterior es pertinente señalar que la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, en conocimiento de posibles irregularidades de índole penal por parte de la Empresa DATAMONT S.A. en relación con presuntas preventas del proyecto Torres de Eucalyptus, formalizó una denuncia ante la Fiscalía General del Estado con fecha 9 de septiembre de 2024 No. 170101824091581*” (el énfasis me pertenece)

Que, mediante memorando No. VDUEP-CGAF-2025-0059-M, de 14 de enero de 2025, la Coordinación General Administrativa Financiera emite el informe Financiero, concluyendo: “*Se ha revisado el sistema contable y estados de cuenta de la EP., sin embargo no se evidencia ningún registro de aportes, depósitos o transferencias provenientes de la empresa Datamont S.A hacia la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP. Por otra parte informo que la póliza del contrato de Alianza Estratégica No. EPCPT-CAE-001-2020 del proyecto inmobiliario Torres de Eucalyptus se encuentra en el siguiente estado: Con fecha 11 de diciembre de 2024 se solicitó a Seguros Confianza S.A., mediante correo electrónico la renovación de la póliza*

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

CC-793095 Se adjunta el correo de solicitud de renovación y una copia de la póliza de Fiel Cumplimiento de Contrato Nro. CC-793095.”

No. Contrato	Aseguradora	Fecha de Emisión	Plazos Días	Fecha de Vencimiento	No. de Póliza	Valor Asegurado	Concepto	Afianzado	Estado
EPCPT-CAE-001-2020	SEGUROS CONFIANZA	29/01/2024	365	28/01/2025	CC-793095	102,700.00	Cumplimiento del CAE	DATAMONT S.A. Pacarillacta b	Vigente

Que, conforme la Cláusula undécima del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, referente a la garantía de fiel cumplimiento concordante con el artículo 74 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Compras Públicas, se rindió la garantía de fiel cumplimiento, otorgada por **SEGUROS CONFIANZA** póliza No. CC-0793095 por el valor de USD 102.700,00, con fecha 28 de enero de 2025.

Que, mediante Oficio No. VDUEP-GAN-2025-0013-O de 17 de enero de 2025, la Gerente de Alianzas y Negocios de la época, solicitó a Seguros Confianza la renovación de las pólizas de cumplimiento de contrato de alianza estratégica a vencer en el mes de enero de 2025, entre estas, la póliza CC-0793095 relacionada al proyecto inmobiliario “Pacarillacta B” (Torres de Eucalyptus). El 21 de enero de 2025, Seguros Confianza emite la renovación de la póliza CC-0793095, por un valor de USD102.700,00 a favor de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, vigente desde el 29 de enero hasta 30 de marzo de 2025.

Que, a través de correo electrónico de 31 de marzo de 2025, el Analista Financiero de VDUEP remite la renovación de la póliza CC-0793095, por un valor de USD102.700,00, vigente desde el 31 de marzo de 2025 hasta el 31 de marzo de 2026 a las 23:59; con lo que se concluye que la póliza se encuentra vigente a la fecha.

Que, la Gerencia de Alianzas y Negocios mediante “Informe de Visita No. VDUEP-GAN-DIN-2025-020-INF” de fecha 23 de abril de 2025, concluye que el predio objeto del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, se encuentra en malas condiciones, sin que haya actividad de construcción alguna vigente, considerando que el plazo para conclusión del proyecto es el 17 de mayo de 2025. De igual forma se identifica que la obligación de aportar fondos de capital propio por el valor de USD 2.800.000,00, correspondiente a su aporte privado, no ha ingresado al Fideicomiso constituido para esos efectos. Dichos incumplimientos violentan las siguientes disposiciones contractuales:

Clausula 6 número 6. Sub numeral 6.2.: “(...) b) Es obligación del Socio Estratégico ejecutar todas las actividades requeridas para la obtención de recursos financieros o capital propio para el desarrollo del Proyecto antes del inicio de obra. c) Obtener y/o gestionar la obtención de todos los recursos necesarios, por cuenta propia o a través de

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

terceros, para la ejecución del proyecto según su oferta presentada dentro del Concurso Público, No. CPSE-EPCPT-001-2020 en los términos aceptados por las Partes como resultado del mismo. Lo que implican los recursos suficientes y necesarios a fin de instrumentar todos los diseños, planificación, construcción, comercialización y demás actividades que se requieran para la ejecución del proyecto inmobiliario objeto del presente CAE; así como todos los honorarios, tributos y gastos necesarios. (...) e) Conforme a la oferta presentada y en caso de requerir mecanismos de financiamiento de terceros, es responsabilidad del socio estratégico obtener dicho financiamiento, para lo cual podrá requerir del acompañamiento y apoyo de la EPCPT en dicho proceso, sin que sea responsabilidad de esta última su obtención. La EPCPT no otorga al Socio Estratégico ningún tipo de crédito. f) Para financiar el Proyecto, el Socio Estratégico podrá usar cualquier modalidad, instrumento y operación financiera reconocida (...). (el énfasis me pertenece)

Cláusula Décima Quinta del CAE, respecto de PROHIBICIONES DEL SOCIO ESTRATÉGICO: “(...) venderá, arrendará, prenda, hipotecará, gravará, transferirá, otorgará bajo licencia, intercambiará ni hará cualquier otra transferencia, cesión o enajenación de los bienes o derechos de la EPCPT o, sin autorización expresa de la EPCPT, de los derechos que se derivan de este Contrato”. (el énfasis me pertenece)

“Cláusula Décima Séptima: Vigencia de la Alianza Estratégica, Subnumeral 17.2, Plazo de Vigencia “(iii) La fase de construcción debe tener una duración de no más de 13 meses de acuerdo con lo establecido en el presente contrato de Alianza Estratégica. (iv) En ningún caso la fecha de inicio de obras del Proyecto será mayor a 9 meses contados desde la notificación de la fecha efectiva siendo esta una obligación del Socio Estratégico. (v) La fecha de conclusión de las obras del Proyecto será de 13 meses contados desde la fecha efectiva. Siendo esta una obligación del Socio Estratégico.” (el énfasis me pertenece)

Que, mediante Informe Técnico - Económico de Terminación Unilateral del CAE Torres de Eucalyptus No. VDUEP-GAN-DIN-2025-019-INF, de 14 de mayo de 2025, suscrito por la Gerencia de Alianzas y Negocios de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, se recomienda: “La Administración del CAE en el ámbito de sus atribuciones y responsabilidades, es responsable de recomendar y emitir los informes necesarios para la terminación del Contrato de Alianza Estratégica (...)al respecto me permito recomendar que, salvo mejor criterio del área jurídica y de la máxima autoridad, se proceda, en este caso, continuar con el proceso de terminación unilateral del CAE, en virtud de los incumplimientos identificados, toda vez que el Contrato de Alianza Estratégica no establece con prelación la liquidación o cierre del fideicomiso; sino más bien, es necesario en primera instancia terminar el CAE para poder ejecutar las garantías correspondientes”.

Que, a través del Informe Jurídico para Terminación Unilateral del CAE Torres

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

Eucalyptus No. VDUEP-CGJ- 006-2025-INF, de 12 de junio del 2025, suscrito por la Coordinación General Jurídica de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el que se fundamenta legalmente los motivos de la terminación unilateral del CAE, se recomienda: *“Se recomienda la TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA (CAE) NRO. EPV-CAE-001-2020 (13-10-2020), por los incumplimientos previstos en el presente informe y en el informe técnico económico No. VDUEP-GAN-DIN-2025-019-INF, en los numeral 4.9, 4.12 y 4.13, en los que se considera las cláusulas contractuales incumplidas, los montos, fechas de las multas y notificaciones a DATAMONT S.A., además incluye los valores percibidos por el Socio Estratégico que no fueron ingresados al Fideicomiso correspondientes a las promesas de compra venta(...) En tal virtud considerando la cláusula vigésima del CAE, que faculta a la Empresa Pública para terminar unilateralmente el contrato, en concordancia el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Posteriormente mediante la Resolución correspondiente, continuara la Terminación Unilateral del contrato de Alianza Estratégica, cuya notificación estará a cargo de la Coordinación General Jurídica, otorgando el tiempo prudencial para que el aliado estratégico responda o remedie los incumplimientos. (...)”.*

Que, Motivados en la Cláusula Vigésima del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, respecto a la terminación de manera anticipada del Contrato de Alianza Estratégica, contempla la declaración por el contratante de la terminación unilateral en caso de incumplimiento del socio estratégico de las obligaciones contractuales, se notifica a la Compañía DATAMONT S.A. mediante oficio No. VDUEP-GG-2025-0126-O, de 25 de junio de 2025, suscrito por el Gerente General de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la decisión de la Empresa Pública de dar por terminado de manera anticipada y unilateral el CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, y se le otorgó diez días termino desde la fecha de notificación, para subsanar los incumplimientos acaecidos por: *“Incumplimiento de aporte privado (...) y Plazos de inicio de obra (...) Incumplimiento de plazos de fin de obra. (...) Recepción de valores por concepto de preventas no aportados al Fideicomiso. (...) Incumplimiento de Presentar Evidencia Documental de contar con Recursos Económicos para continuar con el proyecto.”.* Terminó que culminó el 08 de julio de 2025.

Que, en atención a los Informe Técnicos y Jurídicos correspondientes, la Gerencia General de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, mediante sumilla inserta de fecha 23 de julio 2025, dispone: *“Aprobado, favor continuar según normativa legal vigente”*

Que, con el Informe Técnico Económico No. VDUEP-GAN-DIN-2025-030-INF, de 23 de julio de 2025, suscrito por el Gerente de Alianzas y Negocios, en su calidad de administrador del CAE EPCPT-CAE-001-2020 del Proyecto Torres Eucalyptus, se recomienda: *“Se recomienda proceder con la terminación unilateral del Contrato de Alianza Estratégica No. EPCPT-CAE-001-2020, celebrado el 13 de octubre de 2020*

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

entre DATAMONT S.A. y la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP. La Administración del CAE en el ámbito de sus atribuciones y responsabilidades, es responsable de recomendar y emitir los informes necesarios para la terminación del Contrato de Alianza Estratégica. La resolución de terminación unilateral no se suspenderá por la interposición de reclamos o recursos administrativos, demandas contencioso-administrativas, arbitrales o de cualquier tipo o de acciones de amparo de parte del contratista”

Que, mediante oficio No. DATA-OFI-0103-2025 de 09 de julio de 2025, el Gerente General de DATAMONT S.A. emite una respuesta a la notificación de terminación unilateral del CAE; sin embargo la respuesta extemporánea **NO REMEDIA** los incumplimientos del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, conforme ordena el marco jurídico vigente

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; CONTRATO CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, Reglamento de Asociatividad y Lineamientos de Terminación de Contratos de Alianza Estratégica (Memorando No. CIEP-GG-2023-0353-M).

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR la terminación unilateral y anticipada del contrato de alianza estratégica CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, correspondiente al Proyecto Inmobiliario Torres Eucalyptus, celebrado el 13 de octubre del 2020, entre la ex empresa pública Casa Para Todos EP; hoy denominada Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, y la empresa Datamont S.A. de RUC 0992565950001, cuyo objeto del CAE es: El desarrollo de proyecto inmobiliario “*TORRES DE EUCALYPTUS, conforme lo previsto en la oferta presentada dentro del Concurso Público (...);*”

Artículo 2.- En aplicación del artículo 312 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, **NOTIFICAR** del contenido de la presente Resolución en legal y debida forma a la Compañía DATAMONT S.A., con RUC 0992565950001, en la persona de su Representante Legal, Mgs. León Aníbal Montalvo Brito, al correo electrónico datamont.sa@hotmail.com y anibalmontalvo@hotmail.com; conforme consta como domicilio electrónico en la cláusula vigésima séptima del contrato de alianza estratégica No. CAE No. EPCPT-CAE-001-2020

Artículo 3.- DETERMINAR cómo liquidación financiera y contable del Contrato de Alianza Estratégica No. CAE No. EPCPT-CAE-001-2020 de fecha celebrado el 13 de octubre del 2020, los valores constantes en los siguientes documentos:

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

- **INFORME TÉCNICO ECONOMICO** No. VDUEP-GAN-DIN-2025-030-INF, suscrito por el Gerente de Alianzas y Negocios, Rigoberto Carvallo Romero, en su calidad de administrador del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020

Artículo 4.- NOTIFICAR a la empresa DATAMONT S.A., sobre el pago hasta en 3 días término de la suma de USD 102.700,00 Dólares de los Estados Unidos de América, desde la notificación de la presente, por concepto de ejecución de la cláusula penal por la Terminación Unilateral por Incumplimiento del CAE No. EPCPT-CAE-001-2020.

Artículo 5.- DISPONER a la Coordinación General Administrativa Financiera que en caso de NO PAGO por parte de la empresa DATAMONT S.A., de la suma detallada en el anterior Artículo, en los términos previstos para el efecto, realice la notificación a la Aseguradora **SEGUROS CONFIANZA** para la ejecución inmediata de la garantía de fiel cumplimiento del contrato conforme lo dispuesto en el Contrato CAE No. EPCPT-CAE-001-2020 concordante con el artículo 95 de la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 6.- DISPONER a la Coordinación General Jurídica realizar las gestiones ante el Servicio Nacional de Contratación Pública para la inclusión en el registro de Contratistas Incumplidos con el Estado Ecuatoriano a la Compañía DATAMONT S.A., con RUC 0992565950001, por el incumplimiento del Contrato de Alianza Estratégica CAE No. EPCPT-CAE-001-2020, conforme lo previsto en el artículo 98 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y artículo 330 del Reglamento General de aplicación.

Artículo 7.- DISPONER a la Coordinación General Administrativa Financiera, a través del administrador interno del portal institucional del SERCOP, publique la presente Resolución en la página web de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP; y, verifique la publicación de la documentación relevante en el portal www.compraspublicas.gob.ec, de conformidad con lo establecido en el segundo inciso del artículo 95 de la LOSNCP.

Artículo 8.- DISPONER a la Coordinación General Jurídica, iniciar las acciones legales para realizar el cobro de las multas y demás haberes derivados de la liquidación del contrato, así como la recuperación del predio aportado al Fideicomiso correspondiente.

Artículo 9.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Sistema Oficial de Contratación del Estado (SOCE), www.compraspublicas.gob.ec.

Comuníquese y Cúmplase. - Dado en el Distrito Metropolitano de Quito

Resolución Nro. VDUEP-GG-2025-0023-R

Quito, D.M., 07 de agosto de 2025

Documento firmado electrónicamente

Abg. Fabián Ricardo Valdiviezo Rivadeneira
GERENTE GENERAL SUBROGANTE

Anexos:

-
informe_vduep-gan-din-2025-030-inf_terminación_unilateral_cae_torres_de_eucalyptus_23072025.pdf

Copia:

Señor
Pablo Helmut Graf Ala Vedra
Gerente General
SEGUROS CONFIANZA S.A.

Señora Abogada
María Raquel Zambrano Mendoza
Coordinadora General Jurídica Subrogante

Señor Ingeniero
Rigoberto Carvallo Romero
Gerente de Alianzas y Negocios Encargado

Señora Ingeniera
Patricia Ortiz Vásquez
Directora de Inversión y Negocios, Subrogante

Señor Abogado
Marlon Oswaldo Cajamarca Luzuriaga
Director de Asesoría Jurídica y Fideicomisos, Subrogante

mc/mz