



EL NUEVO
ECUADOR

Empresa Pública de
Vivienda y Desarrollo Urbano

Viernes, 15 de agosto de 2025

CONVOCATORIA

La EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP (VDUEP), de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Asociatividad aprobado mediante Resolución No. VDUEP-003-2025 del 14 de marzo del 2025, realiza una convocatoria abierta a constructores y desarrolladores inmobiliarios nacionales e internacionales a presentar su **carta de intención y propuesta económica** para el desarrollo del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social (VIS) o interés público (VIP) en el predio RIVOTORTO II de propiedad de la VDUEP, ubicado en el barrio La Argentina, cantón Salcedo, provincia de Cotopaxi: <https://maps.app.goo.gl/S57vTLRMzeJWgZWZ7>

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

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

CONVOCATORIA

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

RIVOTORTO II

ubicado en:

 | Barrio la Argentina
Salcedo - Cotopaxi

EL NUEVO
ECUADOR



Empresa Pública de
Vivienda y Desarrollo Urbano

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

Código postal: 170702 / Quito - Ecuador

Teléfono: +593 2 373 2900

www.viviendaydesarrollourbano.gob.ec

EL NUEVO
ECUADOR



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

FICHA TÉCNICA DEL PREDIO RIVOTORTO II

Información General	
Provincia	Cotopaxi
Ciudad	Salcedo
Sector	La Argentina
Área	18350 m
Clave Catastral	50550560103092000
Clasificación de Suelo	Rural
Subclasificación de suelo	Producción
Uso de Suelo	Productividad
Servicios Básicos	
Agua Potable	Si
Alcantarillado	Si
Luz Eléctrica	Si
Condiciones Urbanísticas	
Predio afectado por riesgo	Si
Edificabilidad	
Número de pisos	2
Altura máxima	6m
COS	40%
CUS	125%
Tipo de ocupación	Aislada / Adosada
Retiro frontal	3m
Retiro latera	3m
Retiro Posterior	3m
Distancia entre bloques	6m
Información Referencial para Alianza Estratégica	
Costo del Terreno	\$ 798.147,62
Unidades de vivienda estimadas	103



Información adicional: En este predio se puede edificar viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos.



Seguidamente, se presenta una prefactibilidad económica **referencial**, sobre la base de la construcción de 103 unidades de vivienda como insumo para los promotores o constructores interesados para el desarrollo de su propuesta económica.



FICHA TÉCNICA DE PREFACTIBILIDAD

DATOS GENERALES DEL PROYECTO			
Nombre:	PROYECTO INMOBILIARIO "RIVOTORO"		
Modalidad asociativa:	Alianza Estratégica		
Ubicación:	Sector Salcedo, Cotopaxi		
Maps:	https://maps.app.goo.gl/7YGGSiwCkUjpynda6		
Valor comercial del terreno:	\$	798.147,62	
Valor de aporte del terreno al Fideicomiso	\$	798.147,62	0,00% <i>Porcentaje adicional de plusvalía</i>
Área total (m2)	18.350,70	100,00%	
Área utilizable (m2)	10.032,20	54,67%	
Área a urbanizar	8.318,50	45,33%	



DATOS PROYECTO INMOBILIARIO		
Medida	Valor	
Número de viviendas VIS Segmento 3	Viviendas	103
Locales comerciales	Locales	-
CDC Edificaciones	m2	420,00
CDC Urbanización	m2	150,00
CDC Locales	m2	-
Área locales comerciales	m2	-
Área bruta por vivienda	m2	97,4
Parqueaderos	0	-

COSTOS INDIRECTOS		
	%	Valor
Diseños finales, estructurales, estudios adicionales	2,70%	\$ 147.455,07
Estudios de suelos y levantamiento topográfico	1,0%	\$ 51.882,34
Avalúo comercial	0,02%	\$ 1.092,26
Gastos legales	2,8%	\$ 153.082,48
Fiscalización	2,3%	\$ 125.609,88
Fee de gestión VDUEP	4,0%	\$ 218.451,96
Gerencia del proyecto	3,0%	\$ 163.838,97
Promoción y mercadeo	1,7%	\$ 92.842,08
Costos Fiduciarios	5,0%	\$ 273.064,95
% de costos indirectos	22,47%	\$ 1.227.319,99
Comisión por ventas	1,25%	\$ 107.622,27

CÁLCULO DE UTILIDADES		
Venta de la viviendas	\$	8.609.781,60
Presupuesto del proyecto	\$	7.678.634,95
Utilidad estimada	\$	931.146,65
Margen de utilidad del proyecto	12,13%	<i>sobre egresos totales incluido terreno</i>

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS ENTRE LOS SOCIOS			
Participantes:	Aportes:	Proporción:	Utilidades
Participación EP	\$ 851.122,22	11,08%	\$ 103.211,00
Participación inversionista	\$ 6.827.512,73	88,92%	\$ 827.935,65
TOTAL	\$ 7.678.634,95	100,00%	\$ 931.146,65

PRESUPUESTO DE PROYECTO	
Costo Directo de Construcción (CDC)	\$ 4.213.524,00
Costos de Urbanización	\$ 1.247.775,00
Subtotal costo de construcción	\$ 5.461.299,00
Valor del terreno	\$ 798.147,62
Costo de financiamiento	\$ 84.246,07
TOTAL COSTO DIRECTO INCLUYENDO TERRENO	\$ 6.259.446,62
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.227.319,99
COMISIÓN POR VENTAS	\$ 107.622,27
TOTAL PRESUPUESTO DEL PROYECTO	\$ 7.678.634,95

APORTES DE LOS SOCIOS A LA ALIANZA ESTRATÉGICA	
Aportes del inversionista / desarrollador inmobiliario	
Costos directos de construcción	\$ 5.461.299,00
Costos indirectos + comisión por ventas	\$ 1.281.967,66
Costo de financiamiento	\$ 84.246,07
Total aporte inversionista	\$ 6.827.512,73

Aportes de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP	
Aportación de VDUEP	
Terreno	\$ 798.147,62
Estudios de suelos y levantamiento topográfico	\$ 51.882,34
Avalúo comercial	\$ 1.092,26
Aporte total de la EP	\$ 851.122,22
<i>*Rubros a ser financiados con la línea de crédito</i>	TOTAL \$ 7.678.634,95

CÁLCULO DE PRECIO DE VENTA	
Valor lote bruto / unidad de vivienda	\$ 7.749,01
CDC Urbanización / Unidad de vivienda	\$ 12.114,32
CDC Edificaciones / Unidad de vivienda	\$ 40.908,00
Costos Indirectos / Unidad de vivienda	\$ 11.915,73
COSTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	\$ 72.687,05
(+) Factor del inversionista (financiamiento y utilidad) 15%	\$ 10.903,06
PVP / vivienda	\$ 83.590,11
PVP Final por Unidad de Vivienda VIS Segmento 3	\$ 83.590,11
PVP FINAL POR M2	\$ 858,21

CONDICIONES CRÉDITO AL COMPRADOR 5-25-5	
Tasa anual	5%
Plazo en años	25
Pago mensual	\$-488,66

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

FIN DEL DOCUMENTO