

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP

**EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. VDUEP-2025-041
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 288 de la norma ibidem dispone que: “Las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas”;

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, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas determina que: “*La o el Gerente General de la empresa pública ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa y será en consecuencia el responsable de la gestión*

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa”;

Que, el numeral 8 del artículo 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que se someterán a la normativa específica que para el efecto dicte el Presidente de la República en el Reglamento General de la LOSNCP, bajo criterios de selectividad, los procedimientos precontractuales, *“Los que celebren el Estado con entidades del sector público, éstas entre sí, o aquellas con empresas públicas o empresas cuyo capital suscrito pertenezca, por lo menos en el cincuenta (50%) por ciento a entidades de derecho público o sus subsidiarias; y las empresas entre sí. También los contratos que celebren las entidades del sector público o empresas públicas o empresas cuyo capital suscrito pertenezca por lo menos en cincuenta (50%) por ciento a entidades de derecho público, o sus subsidiarias, con empresas en las que los Estados de la Comunidad Internacional participen en por lo menos el cincuenta (50%) por ciento, o sus subsidiarias; y, los que realicen las empresas de economía mixta en las que el Estado o sus instituciones hayan delegado la administración o gestión al socio del sector privado. El régimen especial previsto en este numeral para las empresas públicas o empresas cuyo capital suscrito pertenezca, por lo menos en cincuenta (50%) por ciento a entidades de derecho público o sus subsidiarias se aplicará únicamente para el giro específico del negocio; en cuanto al giro común se aplicará el régimen común previsto en esta Ley. La determinación de giro específico y común le corresponderá al Director General o la Directora del Servicio Nacional de Contratación Pública.”;*

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública dispone lo siguiente: *“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.*

Los representantes legales de las personas jurídicas cuya disolución se tramita están obligados, bajo su responsabilidad personal y solidaria, a informar a la autoridad a la que compete aprobar la disolución, sobre la existencia de contratos que aquellas tengan pendientes con las Entidades Contratantes previstas en esta Ley, y a comunicar a las Entidades Contratantes respectivas sobre la situación y causales de disolución. Para los indicados casos de disolución de personas jurídicas, antes de expedir la resolución que la declare, la autoridad correspondiente deberá comunicar sobre el particular al Servicio Nacional de Contratación Pública, para que éstos, en el término de diez (10) días, informen si la persona jurídica cuya disolución se tramita no tiene contratos pendientes con las entidades sujetas a esta Ley o precise cuáles son ellos. Con la

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

contestación del Servicio Nacional de Contratación Pública o vencido el antedicho término, se dará trámite a la resolución, sin perjuicio de la responsabilidad de los funcionarios o empleados que incumplieron su deber de informar. De existir contratos pendientes de la persona jurídica frente al Estado o Entidades Contratantes, el Servicio Nacional de Contratación Pública informará sobre aquellos a la Entidad Contratante, a la autoridad a la que compete aprobar la disolución y a la Procuraduría General del Estado, para que en el proceso de liquidación adopten las acciones conducentes a precautelar y defender los intereses públicos.”;

Que, el artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone lo siguiente: “*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;*
- 2. Por quiebra o insolvencia del contratista;*
- 3. Si el valor de las multas supera el monto de la garantía de fiel cumplimiento del contrato;*
- 4. Por suspensión de los trabajos, por decisión del contratista, por más de sesenta (60) días, sin que medie fuerza mayor o caso fortuito;*
- 5. Por haberse celebrado contratos contra expresa prohibición de esta Ley;*
- 6. En los demás casos estipulados en el contrato, de acuerdo con su naturaleza; y,*
- 7. La Entidad Contratante también podrá declarar terminado anticipada y unilateralmente el contrato cuando, ante circunstancias técnicas o económicas imprevistas o de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobadas, el contratista no hubiere accedido a terminar de mutuo acuerdo el contrato.*

En este caso, no se ejecutará la garantía de fiel cumplimiento del contrato ni se inscribirá al contratista como incumplido. En este último caso, el contratista tiene la obligación de devolver el monto del anticipo no amortizado en el término de treinta (30) días de haberse notificado la terminación unilateral del contrato en la que constará la liquidación del anticipo, y en caso de no hacerlo en término señalado, la entidad procederá a la ejecución de la garantía de Buen Uso del Anticipo por el monto no devengado. El no pago de la liquidación en el término señalado, dará lugar al pago de intereses desde la fecha de notificación; intereses que se imputará a la garantía de fiel cumplimiento del contrato.”;

Que, el artículo 95 de la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública dispone lo siguiente:

“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

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

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, 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, la normativa que rige a la contratación pública, indica que la máxima autoridad de las empresas o sus delegados, remitirán al SERCOP la solicitud para que este determine las contrataciones que correspondan al giro específico y al giro común del respectivo negocio, cumpliendo con los requisitos previstos por el Director General de la mencionada institución. La definición de contrataciones sometidas a régimen especial por giro específico del negocio se publicará en una ventana especial del Portal Institucional del SERCOP;

Que, mediante Resolución Externa No. RE-SERCOP-2016-0000072 del 31 de agosto de 2016, el Director General del SERCOP expidió la “*Codificación y actualización de Resoluciones emitidas por el Servicio Nacional de Contratación Pública*”, la cual en el *Capítulo III, del Título VIII establece las normas complementarias para la determinación del giro específico del negocio*;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que la máxima autoridad de la Entidad Contratante o su delegado adjudicará el contrato mediante resolución motivada, observando para el efecto lo definido en los numerales 17 y 18 del artículo 6 de la Ley;

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, el artículo 4 del Reglamento de Giro Específico del Negocio de la Empresa Pública Ecuador Estratégico determina que: “*Giro del negocio.- Las contrataciones que realice*

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

la Empresa de Desarrollo Estratégico ECUADOR ESTRATÉGICO EP para la adquisición de bienes, prestación de servicios incluidos los de consultoría; y, desarrollo, ejecución o construcción de obras para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 870 de 5 de septiembre del 2011, que no hubieren podido efectuar a través del procedimiento señalado en el artículo 3 de este reglamento, se realizarán por giro específico del negocio en los términos previstos en la legislación vigente. El Instituto Nacional de Contratación Pública cumplirá con los procedimientos correspondientes de manera que dichas contrataciones se realicen a través de dicha modalidad.

Se excluyen de esta modalidad, las contrataciones de bienes, obras y servicios, incluidos los de consultoría, que realice ECUADOR ESTRATÉGICO EP con empresas públicas de la Comunidad Internacional o subsidiarias de estas; o, contrataciones que la empresa resuelva realizar en aplicación del régimen general regímenes especiales previstos en la legislación aplicable, de conformidad con lo señalado en el inciso segundo del artículo 1 de este reglamento.”;

Que, al tenor del artículo 10 y artículo 11 numeral 18 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas [en adelante LOEP], establecen 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, mediante Resolución Administrativa Nro. CIEP-GG-2023-0046-R de 29 de noviembre de 2023, se suscribió la Resolución de delegaciones, en la cual se resolvió lo siguiente: “(...) Artículo 4.- *De la delegación al/la titular de la Coordinación General Administrativa Financiera en materia de contratación pública. - Se delega a la Coordinación General Administrativa Financiera, para que a más de lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Empresa Pública, ejerza todas las atribuciones que la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, normativa secundaria del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, demás normativa aplicable, a fin de que autorice todos los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios incluidos los de consultoría, régimen especial, régimen común y dinámicos, cuyo presupuesto referencial se encuentre desde 0 y hasta 0,000015 por el monto del Presupuesto Inicial del Estado del correspondiente ejercicio económico. En todos los procesos de contratación pública que efectúe la Coordinación General Administrativa Financiera, en la ejecución de las atribuciones y responsabilidades delegadas observará obligatoriamente, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, reglamento de aplicación, Normativa emitida por el Servicio Nacional de Contratación Pública, Reglamento de Giro Específico de Negocio de la Empresa Pública; y, demás normativa aplicable que regule la contratación pública de las entidades del Estado. La Coordinación General Administrativa Financiera, dentro del límite del monto autorizado para las contrataciones en el presente artículo, ejercerá las*

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

siguientes atribuciones: (...) 10. Autorizar y suscribir contratos, contratos modificatorios y/o complementarios que se deriven de los contratos principales suscritos previamente de acuerdo la normativa legal aplicable (...);

Conforme Acción de Personal Nro. 00135-2024 de 06 de agosto de 2024, se notificó al Econ. Eduardo Renán Sánchez Rivera, su designación como Coordinador General Administrativo Financiero.

Que, mediante Memorando Nro. CIEP-CGAF-2024-1689-M, de 26 de agosto de 2024, el Econ. Eduardo Renán Sánchez Rivera, Coordinador General Administrativo Financiero, informó al Mgs. Pedro Ricardo Arévalo González, Gerente Técnico de Proyectos, lo siguiente: “(...) *se emite la CERTIFICACIÓN DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA FUTURA para el ejercicio fiscal 2025 (...); “Esta Certificación de Disponibilidad Presupuestaria Futura, se complementa a la Certificación Presupuestaria Nro. 274 emitida en el sistema SysPlaf por USD 172.585,09 con cargo al presupuesto del ejercicio fiscal 2024 de CIEP.”*

Que, mediante documento denominado “CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA PARA LA “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”; Nro. 274; de 26 de agosto de 2024; elaborado por el Ing. Santiago Jose Armas Tipanluisa, Especialista de Presupuesto 2; y aprobado por el Ing. Mario Fernando Lopez Oleas, Director Financiero, en su parte pertinente certifican que: “*Se procede con la emisión de la certificación presupuestaria en base al Art. 115 del Código Orgánico de las Finanzas Públicas por una valor de: CIENTO SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO CON 09/100*”;

Que, mediante Resolución Administrativa No. CIEP-2024-066, emitida a través de Resolución Nro. CIEP-CGAF-2024-0043-R, de 10 de septiembre de 2024, suscrita por el Econ. Eduardo Renán Sánchez Rivera, Coordinador General Administrativo Financiero de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP; resolvió los siguientes aspectos: “*Artículo 1.- Autorizar el inicio del procedimiento de contratación del proyecto “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”, signado con el código Nro. PE-CIEP-2024-030, con un presupuesto referencial de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA con 19/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USD 345.170,19), más IVA; y un plazo de ejecución de 90 (NOVENTA) días, acorde a las especificaciones técnicas, estudio económico y demás condiciones técnicas, financieras y legales, establecidas por la unidad requirente. (...).*

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 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”. (...).”

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

Que, mediante Resolución Administrativa Nro. CIEP-2024-108, signada a través del Sistema de Gestión Documental Quipux con la Resolución Nro. CIEP-CGAF-2024-0068-R, de 04 de octubre de 2024, el Econ. Eduardo Renán Sánchez Rivera, Coordinador General Administrativo Financiero de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, resolvió: “(...) *Artículo 1.- Adjudicar el contrato del procedimiento de contratación por Giro Específico del Negocio Nro. PE-CIEP-2024-030, cuyo objeto contractual es la “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”; al oferente Arq. Manuel Sanchez Rodriguez, con RUC 0909400889001, por el valor de USD 341.166,22 (TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, 2200/10000), DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SIN IVA; con un plazo de ejecución de 90 días calendario. (...)*”.

Que, mediante Oficio Nro. CIEP-CGJ-2024-0076-O, de 14 de octubre de 2024; la Coordinación General Jurídica notifico al Arquitecto Manuel Francisco Sánchez Rodríguez; con Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0909400889001, la adjudicación del contrato por Giro Específico del Negocio Nro. PE-CIEP-2024-030, cuyo objeto contractual es la “CONSTRUCCION DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”.

Que, el 07 de noviembre de 2024, se suscribió el Contrato Nro. 031-2024, Procedimiento Giro Específico Nro. PE-CIEP-2024-030, cuyo objeto es la: “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”, por una parte, EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP, legalmente representada por el Econ. Eduardo Renán Sánchez Rivera, conforme consta en la acción de personal Nro. 00135-2024 de 06 de agosto de 2024 y Resolución Administrativa de delegaciones, signada a través del Sistema de Gestión Documental Quipux con el Nro. CIEP-GG-2023-0046-R, y, por otra parte el ARQ. MANUEL SANCHEZ RODRIGUEZ, con Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0909400889001, por un valor de USD 341.166,22 (TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, 2200/10000 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) valor que no incluye IVA.;

Mediante Memorando Nro. VDUEP-GTP-2025-0961-M, de 31 de marzo de 2025, el Ing. David Vicente Llivisaca Guasco, Profesional Externo/Fiscalizador de obra, informó al Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato, que: “(...) *se hace la entrega del informe tecnico (SIC) motivado de fiscalizacion (SIC) con el calculo (SIC) de la multa y recomendacion (SIC) de terminación (SIC) unilateral del contrato de la referencia, particular que informo para lo fines pertinentes se adjunta informe motivado. (...)*”;

Mediante documento denominado “INFORME TÉCNICO MULTAS AL CONTRATO

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

Nro. 031-2024 Y RECOMENDACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL”; de 31 de marzo de 2025, el Ing. David Vicente Llivisaca Guasco, Profesional Externo/Fiscalizador de obra, informó al Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato, el resumen de valores determinados por Fiscalización, como se detallan a continuación:

“(...) Hasta la fecha dentro del plazo contractual como fiscalizador el contratista no entrego ninguno de los documentos requeridos en el contrato por lo consiguiente nunca hubo un acta de inicio de obra es decir los productos esperados no fueron culminados para la aprobación del hito 1, además ese era requisito para poder realizar el acta de inicio de obra.

5. CALCULO DE MULTA NRO.1

MONTO CONTRATO:	\$ 341.166,22	
MULTA (1 x 1000):	\$ 341,17	
DÍAS DE ATRASO DE ENTREGA DE HITO 1	60 DÍAS	DESDE EL 8 DE DICIEMBRE DEL 2024 AL 5 DE FEBRERO DEL 2025
MONTO DE LA MULTA:	\$ 20.470,20	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DEL CONTRATO. %\$ 17.058,31

6. CALCULO DE MULTA NRO.2

MONTO CONTRATO:	\$ 341.166,22	
MULTA (1 x 1000):	\$ 341,17	
DÍAS DE ATRASO DE LA CULMINACIÓN DE LOS TRABAJOS EJECUTADOS	54 DÍAS	DESDE EL 6 DE FEBRERO DEL 2025 AL 31 DE MARZO DEL 2025
MONTO DE LA MULTA:	\$ 18.423,18	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DEL CONTRATO. %\$ 17.058,31

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

MULTA 1:	\$ 20.470,20	
MULTA 2:	\$ 18.423,18	
TOTAL (MULTA 1 +MULTA 2):	\$ 38.893,38	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DE CONTRATO \$ 17.058,31

7. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Esta fiscalización a calculo la multa en base a lo estipulado en las clausula contractuales del contrato 031-2024 cuyo objeto es la “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25” teniendo en cuenta que a la fecha de mi designación como fiscalizador no se recibió por parte del contratista ninguna información concerniente al contrato en mención.

Se recomienda al administrador seguir con los trámites administrativos necesarios para la terminación unilateral ya que la multa estipulada a sobrepasado el 5% del monto del contrato y como lo indica la siguiente clausula:

12.11 Si el valor de las multas impuestas llegare a superar el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato sin IVA, la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP, podrá declarar, anticipada y unilateralmente, la terminación del Contrato, conforme lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 94 de la LOSNCP.”;

Mediante documento denominado “INFORME TÉCNICO MULTAS AL CONTRATO Nro. 031-2024 Y RECOMENDACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL.”, de 31 de marzo de 2025, el Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato, informó al Arq. Juan Carlos Prado Leverone, Director de Ejecución y Control, lo siguiente:

“(…) 4. ANÁLISIS TÉCNICO:

El contrato 031-2024 se suscribió el 7 de noviembre del 2024 con un plazo de 90 días, 30 días para estudios y 60 días para la ejecución del proyecto.

A continuación, se detalla los plazos de finalización de los estudios y finalización de la ejecución de la obra:

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

SUSCRIPCIÓN CONTRATO:	7 DE NOVIEMBRE 2024
INICIO DE ESTUDIOS:	8 DE NOVIEMBRE 2024
FIN DE ESTUDIOS:	7 DE DICIEMBRE 2024
FECHA INICIO DE TRABAJOS:	8 DE DICIEMBRE 2024
FECHA FIN DE TRABAJOS:	5 DE FEBRERO 2025

Como se puede observar la culminación para los estudios concernientes al HITO el cual el contratista debió presentar hasta la fecha del 7 de diciembre del 2024 eran los siguientes entregables como lo indica en su CLAUSULA DECIMA – PLAZO

(...) Hasta la fecha dentro del plazo contractual como fiscalizador el contratista no entregó ninguno de los documentos requeridos en el contrato por lo consiguiente nunca hubo un acta de inicio de obra es decir los productos esperados no fueron culminados para la aprobación del hito 1, además ese era requisito para poder realizar el acta de inicio de obra.

5. CALCULO DE MULTA NRO.1

MONTO CONTRATO:	\$ 341.166,22	
MULTA (1 x 1000):	\$ 341,17	
DÍAS DE ATRASO DE ENTREGA DE HITO 1	60 DÍAS	DESDE EL 8 DE DICIEMBRE DEL 2024 AL 5 DE FEBRERO DEL 2025
MONTO DE LA MULTA:	\$ 20.470,20	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DEL CONTRATO. %\$ 17.058,31

6. CALCULO DE MULTA NRO.2

MONTO CONTRATO:	\$ 341.166,22	
MULTA (1 x 1000):	\$ 341,17	
DÍAS DE ATRASO DE LA CULMINACIÓN DE LOS TRABAJOS EJECUTADOS	54 DÍAS	DESDE EL 6 DE FEBRERO DEL 2025 AL 31 DE MARZO DEL 2025
MONTO DE LA MULTA:	\$ 18.423,18	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DEL CONTRATO. %\$ 17.058,31

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

MULTA 1:	\$ 20.470,20	
MULTA 2:	\$ 18.423,18	
TOTAL (MULTA1 +MULTA 2):	\$ 38.893,38	EXCEDE EL 5% DEL MONTO DE CONTRATO \$ 17.058,31

7. LIQUIDACION ECONOMICA

MONTO CONTRATO: \$ 341.166,22 A1

ANTICIPO RECIBIDO: \$ 170.583,11 A2

MULTAS : \$ 38.893,38 A3

VALOR A RECUPARAR POR PARTE DE LA EMPRESA PUBLICA A2+A3

VALOR = \$ 170.583,11+38.893,38 = \$ 209.476,49 Son Doscientos nueve mil cuatrocientos setenta y seis con 49/100

8. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

En mi calidad de Administrador de Contrato y en base a la recomendación de la fiscalización APRUEBO el proceso para la Terminación Unilateral en base al cálculo la multa supera el 5% del valor de contrato, estipulado en las clausula contractuales del contrato 031-2024 cuyo objeto es la “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”

Se recomienda en base a sus competencias seguir con los trámites administrativos necesarios para la terminación unilateral ya que la multa estipulada a sobrepasado el 5% del monto del contrato y como lo indica la siguiente clausula:

12.11 Si el valor de las multas impuestas llegare a superar el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato sin IVA, la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP, podrá declarar, anticipada y unilateralmente, la terminación del Contrato, conforme lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 94 de la LOSNCP. “(...) Se recomienda en base a sus competencias seguir con los trámites administrativos necesarios para la terminación unilateral ya que la multa estipulada a sobrepasado el 5% del monto del contrato y como lo indica la siguiente clausula:

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

12.11 Si el valor de las multas impuestas llegare a superar el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato sin IVA, la EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EP, podrá declarar, anticipada y unilateralmente, la terminación del Contrato, conforme lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 94 de la LOSNCP”; (La negrilla me pertenece);

Mediante memorando Nro. VDUEP-GTP-2025-0997-M, de 02 de abril de 2025, el Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato, informó al Arq. Juan Carlos Prado Leverone, Director de Ejecución y Control, lo siguiente: “(...) en mi calidad de Administrador de Contrato 031-2024 entrego el informe de fiscalización donde recomienda la Terminación Unilateral, y el Informe de Administrador de contrato donde se APRUEBA continuar con el proceso de Terminación Unilateral. (...)”;

Mediante correo electrónico institucional, de 07 de abril de 2025, el Ing. Mario Fernando López Oleas, Director Financiero, remitió al Ing. Damián Antonio Muentes Bailón, Profesional Externo/Administrador de Contrato, el informe económico del Contrato Nro. 031-2024; en el cual se destaca lo siguiente:

“INFORME CONTRATO NRO. 031-2024 (...)

(...) 3 3. LIQUIDACIÓN ECONÓMICA Revisado los registros contables en el sistema contable SYSPLAF desde el año 2024 periodo fiscal que se firma el contrato se evidencia que en noviembre del 2024 se realizó el pago de un anticipo del 50% a favor del Contratista SANCHEZ RODRIGUEZ MANUEL FRANCISCO, RUC: 0909400889001, por el monto de 170.583,11 USD.

CONVENIO:	007-2024	FECHA DE SUSCRIPCION DE CONTRATO:	07/11/2024
CONTRATO:	007-2024 / PE-CIEP-2024-030	VALOR DEL CONTRATO SIN IVA:	341.166.22
CONTRATISTA:	SANCHEZ RODRIGUEZ MANUEL FRANCISCO	ANTICIPO ENTREGADO:	170.583.11
RUC:	0909400889001	FECHA DE ENTREGA ANTICIPO:	11-11-2024 EGRESO No.1232

4. DETALLE DE PÓLIZAS

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

Nro. Contrato	Aseguradora	Fecha Emisión	Plazo días	Fecha Vencimiento	No. Póliza	Valor Asegurado	Concepto	Afianzado	Estado
031-2024	Seguros Interoceánica	23/03/2025	30	22/04/2025	MTRX-00000017211-1	\$170.583,11	Buen Uso del Anticipo	SANCHEZ RODRIGUEZ MANUEL FRANCISCO	VIGENTE
031-2024	Seguros Interoceánica	24/10/2024	365	24/10/2025	MTRX-00000022689-1	\$17.058,31	Cumplimiento de Contrato	SANCHEZ RODRIGUEZ MANUEL FRANCISCO	VIGENTE

(...) En el año fiscal 2024 se realizó el registro contable del anticipo del 50% con el comprobante de egreso Nro. 1232.

En el año fiscal 2025 en el mes de enero se realiza traslado de saldos.”;

Mediante memorando Nro. VDUEP-GTP-2025-1091-M, de 09 de abril de 2025, la Mgs. Kiura Ninoska Santamaria Loor, Gerente Técnica de Proyectos, solicitó al Mgs. Eduardo Belfort De María Chávez, Coordinador General Administrativo Financiero (E) de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, lo siguiente: “(...) me permito elevar a su autoridad la solicitud de Terminación Unilateral del contrato 031-2024, cuyo objeto es: “CONSTRUCCIÓN N DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”, de acuerdo a lo solicitado por el fiscalizador y el administrador de contrato en sus respectivos informes.”;

Mediante memorando Nro. VDUEP-CGAF-2025-0710-M, de 10 de abril de 2025, el Mgs. Eduardo Belfort De María Chávez, Coordinador General Administrativo Financiero (E) de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, solicitó a la Coordinación General Jurídica, la elaboración del Criterio Jurídico, para la terminación unilateral del contrato 031-2024, cuyo objeto es la “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”;

Que, mediante memorando Nro. VDUEP-CGJ-2025-0142-M, de 28 de abril de 2025, la Abg. María Raquel Zambrano Mendoza, Coordinadora General Juricica, emitió al Sr. Mgs. Eduardo Belfort De María Chávez, Coordinador General Administrativo Financiero (E) de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP, el criterio jurídico, que en su parte pertinente, menciona que:

“(…) Por otro lado, el artículo 95 de la LOSNCP define el procedimiento para la declaratoria de terminación anticipada y unilateral del contrato, que inicia con la notificación al contratista, a la que se acompañan el informe técnico del administrador del contrato e informe económico del Director Financiero de esta EP, referentes al cumplimiento de las obligaciones de la entidad contratante y del contratista, así como lo

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

establecido en el Art. 94 de la LOSNCP, numeral.- “3. Si el valor de las multas supera el monto de la garantía de fiel cumplimiento del contrato”, conforme lo manifestado por el Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato, y con base en todos los antecedentes que se denotan en este caso particular, siendo un puntual el documento denominado INFORME TÉCNICO MULTAS AL CONTRATO Nro. 031-2024 Y RECOMENDACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL, de 31 de marzo de 2025. (...)

*(...) Por lo expuesto, la Coordinación General Jurídica en base en el informe técnico e informe económico elevados por la administración del contrato Nro. 031-2024, Procedimiento Giro Específico Nro. PE-CIEP-2024-030, cuyo objeto es la “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”, conjuntamente con el descargo económico, concluye que los hechos suscitados en la etapa precontractual, **conducen a la configuración de las causales previstas en el artículo 92 numeral 4 y 94 numerales 1 y 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.** (La negrilla me pertenece);”;*

Que, mediante Oficio Nro. VDUEP-CGAF-2025-0075-O, de 13 de mayo de 2025, el Mgs. Eduardo Belfort De María Chávez, Coordinador General Administrativo Financiero (E), informó al Arq. Manuel Francisco Sanchez Rodriguez, la NOTIFICACIÓN DE INICIO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO NRO. 031-2024, QUE TIENE COMO OBJETO LA "CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJÁN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABÍ GRUPO 25".

Que, mediante correo electrónico de 21 de agosto de 2025, el Ing. Damián Antonio Muentes Bailón, Profesional Externo/Administrador de Contrato, informó a esta Coordinación General Jurídica, lo siguiente: "(...) 031-2024: Me ratifico en la solicitud de Terminación Unilateral enviada como Administrador del Contrato.";

Que, mediante correo electrónico de 22 de agosto de 2025, el Gabriel González Llanos, Coordinador General Administrativo Financiero (E), informó a esta Coordinación General Jurídica, lo siguiente: "APRUEBO las terminación Unilaterales anticipadas de los respectivos contratos, por favor continuar con el proceso, conforme indica la normativa 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; su Reglamento General de aplicación, Normativa Secundaria y Reglamento de Giro Específico del Negocio.

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR la terminación unilateral y anticipada del contrato Nro. 031-2024, celebrado el 07 de noviembre de 2025, cuyo objeto es la: “CONSTRUCCIÓN DE 18 VIVIENDAS EN LOS CANTONES DE JIPIJAPA, PAJAN Y SUCRE EN LA PROVINCIA DE MANABI GRUPO 25”, suscrito entre la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP; y, el contratista el ARQ. MANUEL SANCHEZ RODRIGUEZ, con Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0909400889001, por un valor de USD 341.166,22 (TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y SEIS, 2200/10000 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) valor que no incluye IVA, con un plazo de ejecución de 90 (noventa) días calendario, contados desde el día siguiente a la autorización por escrito de inicio por parte del administrador del contrato.

Artículo 2.- DISPONER a la Coordinación General Jurídica, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en concordancia con el artículo 312 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, notifique el contenido de la presente Resolución al contratista ARQ. MANUEL SANCHEZ RODRIGUEZ, con Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0909400889001, al correo electrónico arquitectomanuelsanchez@gmail.com ; conforme consta como domicilio electrónico en la cláusula vigésima sexta del contrato 031-2024.

Artículo 3.- DETERMINAR como liquidación financiera y contable del Contrato No. 031-2024, los valores constantes en los siguientes documentos:

- “INFORME TÉCNICO MULTAS AL CONTRATO Nro. 031-2024 Y RECOMENDACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL”; de 31 de marzo de 2025, emitido por el fiscalizar del contrato en mención, el Ing. David Vicente Llivisaca Guasco, Profesional Externo/Fiscalizador de obra.
- “INFORME TÉCNICO MULTAS AL CONTRATO Nro. 031-2024 Y RECOMENDACIÓN DE TERMINACIÓN UNILATERAL.”, de 31 de marzo de 2025, emitido por el Ing. Damián Antonio Muentes Bailon, Profesional Externo/Administrador de Contrato.
- El informe financiero denominado “INFORME CONTRATO NRO. 031-2024 emitido por el Ing. Mario Fernando López Oleas, Director Financiero de la Empresa Pública de Vivienda y Desarrollo Urbano EP.

Artículo 4.- DISPONER a la Coordinación General Administrativa Financiera realice la notificación a la Aseguradora **INTEROCEANICA** para la ejecución inmediata de la garantía de fiel cumplimiento del contrato. En cuanto a la garantía de buen uso del anticipo, si vencido el término de 10 días, contados a partir de la notificación de esta

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

resolución, la Contratista no ha realizado el pago del valor de la garantía reajustada, se ejecutará la garantía entregada por concepto de buen uso de anticipo conforme a la liquidación; y, el mencionado Contratista deberá cancelar los intereses fijados por el Directorio del Banco Central del Ecuador, los que se calcularán hasta la fecha efectiva del pago; y , de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública.

Artículo 5.- DISPONER a la Coordinación General Jurídica realizar las gestiones ante el Servicio Nacional de Contratación Pública para la inclusión en el registro de incumplimientos del contratista el ARQ. MANUEL SANCHEZ RODRIGUEZ, con Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0909400889001, por el incumplimiento del contrato No. 031-2024, 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 6.- 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 7.- 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.

Artículo 8.- 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

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Juan G. Gonzalez Llanos

COORDINADOR GENERAL ADMINISTRATIVO FINANCIERO, ENCARGADO

Anexos:

- correo0852622001755890968.pdf

Resolución Nro. VDUEP-CGAF-2025-0051-R

Quito, D.M., 22 de agosto de 2025

Copia:

Señores
Interoceánica Compañía Anónima de Seguros

Señorita Magíster
Kiura Ninoska Santamaria Loor
Gerente Técnica de Proyectos

Señor Ingeniero
Damián Antonio Muentes Bailon
Profesional Externo

rs/mz