

EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EPCPT-2020-116

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República, señala: *"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 315 de la Norma Suprema preceptúa: *"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, La Ley Orgánica de Empresas Públicas en sus artículos 9, 11, 35, 36 y 42, dispone:

"ARTÍCULO 9.- 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. [...]"*;

ARTÍCULO 11.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL. - El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá las 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: [...]*

ARTÍCULO.- 35.- 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.*

[...] En cualquier caso, las asociaciones público-privadas conformadas por empresas públicas, con mayoría en la participación, tendrán el mismo tratamiento tributario, beneficios e incentivos previstos en el ordenamiento jurídico para la modalidad de gestión delegada.



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 éstas, de países que integran la comunidad internacional. [...];

ARTÍCULO 36.- 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;

ARTÍCULO 42.- FORMAS DE FINANCIAMIENTO.- *Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstos en esta y otras leyes, así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda.*

Que, mediante Decreto Ejecutivo 622 publicado en el Registro Oficial No. 474 de 07 de abril de 2015, se creó 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, el artículo 3 del mencionado Decreto Ejecutivo, prevé: "En la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, existe la preeminencia de la rentabilidad con responsabilidad social y ambiental, por lo que su financiamiento se sujetará a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley

Orgánica de Empresas Públicas. Para el efecto, podrá constituir cualquier tipo de asociación, unidades de negocios, celebrar convenios de asociación, alianzas estratégicas, consorcios, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, de conformidad con la ley.

Podrá además suscribir todo tipo de contratos, fideicomisos, encargos fiduciarios, convenios, acuerdos, memorandos de entendimiento con la finalidad de establecer alianzas en todas sus formas, con personas naturales o jurídicas, organismos e instituciones, nacionales e internacionales, o participar con éstos para la implementación de proyectos específicos, así como la obtención de los recursos necesarios para su ejecución u otros de naturaleza similar, en las que el convenio asociativo o contrato establezca las procedimientos de contratación y su normativa aplicable, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento y más disposiciones pertinentes”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 976 se reformó el Decreto Ejecutivo No. 622, publicado en el Registro Oficial No. 474, de 7 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 de/ hábitat y el acceso a la vivienda, desarrollo de infraestructura hotelera con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y las 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, mediante Decreto Ejecutivo 822 publicado en el Registro Oficial Suplemento 635 de 25 de noviembre de 2015 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 señala:

“Art. 2.- 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 el mismo Decreto Ejecutivo señala: *“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.*

(...) 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 éstos. 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. 11 del 25 de mayo de 2017, 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, se modifica el Decreto Ejecutivo N. 11 del 25 de mayo de 2017, en el cual dispone: *“Artículo 1.- Reemplácese el Artículo 8 del Decreto Ejecutivo No. 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” y como un componente de la Misión “Toda una Vida”, a la Empresa Pública “Casa para Todos” y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP””.*

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019, se expidió el *“Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa Para todos”.*

Que, en el Reglamento de Funcionamiento del Directorio de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, en su artículo 6, relativo a los deberes y atribuciones del Directorio establece en su numeral 2: *“Establecer los procedimientos y condiciones para la contratación de convenios asociativos, tales como alianzas estratégicas, consorcios, empresas mixtas, y demás tipos de convenios asociativos [...]”;*

Que, en sesión extraordinaria, constante del Acta No. 9 del 30 de junio de 2016, el Directorio de la Empresa Pública, aprobó por unanimidad el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, el cual tiene por objeto establecer los lineamientos generales y políticas de implementación respecto de asociaciones, alianzas estratégicas, consorcios y cualquier otra forma de colaboración empresarial.

En los artículos 3 y 11 del mencionado Reglamento se establece:

Artículo 3.-*“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 [...]”;*



Artículo 11.- *“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, con el fin de contribuir a la ejecución del Programa Casa Para Todos, es necesario que la Empresa Pública Casa Para Todos EP, cuente con normativa interna específica que le permita establecer los procedimientos que se requieren para la conformación de alianzas estratégicas o cualquier tipo de asociación con el sector privado y/o público, en el marco del cumplimiento del referido programa gubernamental.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Casa Para Todos EP,

RESUELVE:

Expedir el **INSTRUCTIVO PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE ASOCIATIVIDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS, EP.**

Capítulo I
De las condiciones generales

Art. 1.- Objeto. – Establecer los lineamientos, directrices y normas internas que deberá observar la Empresa Pública Casa Para Todos EP, (en adelante EPCPTep) a efectos de realizar la gestión de selección de los aliados o asociados para la constitución de alianzas estratégicas, consorcios, convenios asociativos 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, en el marco de normativa vigente.

Art. 2.- Definiciones. –

- a) 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 la EPCPTep.
- b) Aporte: Es el recurso financiero y no financiero (tales como: predios, servicios especializados, estudios técnicos definitivos), que contribuyen a la ejecución del proyecto asociativo.
- c) Bases.- Es el conjunto de documentos administrativos, económicos, técnicos y 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 aliado seleccionado para asumir los derechos y obligaciones relacionados con la ejecución del proyecto según lo determinado en las bases y su oferta.
- d) Proceso de selección.- Es el procedimiento precontractual que tiene por propósito la selección del asociado o aliado, con base a los procedimientos y los criterios de evaluación detallados en las bases.

- e) Comisión de calificación para la asociatividad. - Órgano encargado de llevar a cabo el proceso precontractual, conformado por un equipo multidisciplinario de servidores públicos de la EPCPTEP, el cual deberá ser designado por la Gerencia General.
- f) Oferente o proponente. - Toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación o consorcio de estas que presente su oferta en cumplimiento a las bases de cada proceso de selección de asociado o aliado.
- g) Acta de Negociación: Instrumento por medio del cual las partes que intervienen en el proceso precontractual, dejan constancia de los acuerdos alcanzados o de la imposibilidad de lograrlos.
- h) Adjudicación: Es el acto administrativo por el cual se otorga al oferente seleccionado, el derecho a suscribir el Contrato.
- i) Contrato: Es el instrumento que estipula el conjunto de derechos y obligaciones que regulará la relación contractual entre la EPCPTEP y el asociado o aliado.
- j) Administrador del Contrato: Es el servidor público, designado por el Gerente General, responsable del 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.
- k) Propuesta de Iniciativa Privada: Es el procedimiento en el cual toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera; podrá expresar su interés en participar en la estructuración de un modelo asociativo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en predios de propiedad de la EPCPTEP.

Capítulo II Modalidades de Asociatividad

Sección I De Iniciativa de la EP

Art. 3.- Proceso.- En cumplimiento con los objetivos empresariales de la EPCPTEP, se podrá iniciar procedimientos para el desarrollo de proyectos que provengan de la iniciativa de la empresa en predios de propiedad de la EPCPTEP, o que se encuentren en proceso de transferencia, por motivación la Gerencia de Alianzas Estratégicas.

Por ningún concepto podrán suscribirse contratos de asociatividad sobre predios cuya transferencia no se encuentre perfeccionada a nombre de la institución; para lo cual la EPCPTEP podrá modificar el plazo de suscripción del contrato, por un máximo de 180 días, a fin de perfeccionar la transferencia del predio a ser aportado a favor de la EPCPTEP.

Art. 4.- Informes previos.- Antes del inicio de los procedimientos precontractuales, el Gerente General requerirá de los funcionarios respectivos los informes técnicos, económicos, financieros y jurídicos que

determinen la necesidad, pertinencia, procedencia y conveniencia del mismo, en el ámbito de sus competencias; su entrega no excederá los 5 días laborables contados a partir del requerimiento.

a) El informe económico será elaborado por la Gerencia Administrativa Financiera y deberá contener:

- 1.- Antecedentes del predio
- 2.- Valores del Inmueble: Valor en libros, Valor catastral (6 meses de vigencia)
- 3.- Valores invertidos sobre el predio
- 4.- Situación presupuestaria.

b) El informe técnico será elaborado por la Gerencia Técnica y deberá contener:

1. Entorno Urbano
2. Datos del predio:
 - a. Estudio de suelo referencial
 - b. Levantamiento topográfico
 - c. Normativa de edificabilidad
 - d. Replanteo vial, afectación vial, informe de accidentes geográficos, informe de borde de quebrada, en caso que hubieren.

c) El informe técnico financiero será elaborado por la Gerencia de Alianzas Estratégicas una vez que se cuente con los informes descritos en el literal a) y b) el cual deberá desarrollar:

1. Descripción del predio a ser incorporado en la alianza estratégica
2. Pre-factibilidad inmobiliaria, sondeos referenciales de mercado y flujos del proyecto referencial
3. Modelo de negocio propuesto y valoración de aportes
4. Parámetros para el proceso de selección de aliado estratégico

d) El informe jurídico será elaborado por la Gerencia Jurídica el cual deberá determinar:

1. Antecedentes
2. Base legal
3. Estado del predio referente a gravámenes, invasiones, acciones judiciales, perfeccionamiento del dominio
4. Procedencia legal del modelo asociativo o alianza debidamente motivada

Art. 5.- Determinación del valor base del inmueble.- En todos los procesos de modelo asociativo o alianza, en los que se determine una aportación de un inmueble de la EPCPTEP, a fin de garantizar el mejor beneficio institucional para la EPCPTEP en cumplimiento de su objeto empresarial, en el informe técnico financiero, el valor base del predio se obtendrá de la sumatoria de los siguientes elementos:

1. El mayor valor entre el valor del catastro que emita el GAD competente, y el valor en libros de la EPCPTEP, de acuerdo a sus registros contables
2. Todos los costos incurridos e inversiones realizadas por la EPCPTEP en el predio, costos en ejecución y/o planificados en el Plan Operativo Anual; más
3. Al menos un 10% adicional por sobre el total de la suma de los numerales anteriores, en concepto del mínimo de rentabilidad requerido que garantice una razonable utilidad institucional.

Art. 6.- Elaboración de bases para el procedimiento de selección.- Las bases para el Procedimiento Precontractual serán elaboradas por la Gerencia de Alianzas Estratégicas y deberán contener:

- a) Requerimientos y Términos de Referencia TDR
- b) Parámetros de calificación de los oferentes
- c) Cronograma del procedimiento
- d) Causales de terminación, cancelación o declaratoria de desierto del procedimiento
- e) El Modelo de Contrato, que tendrá carácter referencial, considerando que los datos atinentes al registro y producto del proceso de selección será incluido en el contrato que suscribirán las partes, elaborado por la Gerencia Jurídica
- f) La exigencia de presentación e inclusión de todos los anexos necesarios.

Art. 7.- Inicio del Procedimiento de Selección.- Con los informes mencionados anteriormente y las bases elaboradas por la Gerencia de Alianzas Estratégicas, la Gerencia General, mediante resolución autorizará el inicio del procedimiento de selección, aprobará las bases, nombrará la Comisión de Calificación para la Asociatividad y dispondrá la publicación de la correspondiente convocatoria, conforme lo previsto en el Reglamento de Asociatividad y el presente Instructivo.

Sección II De la Iniciativa Privada en predios de la EP

Art. 8.- Propuestas de Iniciativa Privada.- La EPCPTEP, publicará en la página web institucional, la invitación y sus anexos correspondientes para que los posibles asociados o aliados manifiesten su interés para formar Alianzas o Asociaciones para el desarrollo de proyectos de vivienda bajo las modalidades establecidas en el presente instructivo.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, asociaciones o consorcios, que no se encuentre inhabilitada para contratar con el Estado, podrán expresar su interés de participar en el procedimiento y someter a consideración de la EPCPTEP una propuesta de asociatividad para el desarrollo de proyectos que se encuentren alineados al objeto y atribuciones de la EPCPTEP.

Los requisitos y condiciones para la presentación de la manifestación de interés, serán los que consten en la invitación, siendo obligatoria la entrega de un estudio de pre factibilidad inmobiliaria del proyecto para participar en el proceso.

Recibidas las manifestaciones de interés en la EPCPTEP hasta el día y hora señaladas en la invitación, la Gerencia de Alianzas Estratégicas de la EPCPTEP, revisará que estas cumplan con los requisitos y condiciones establecidas; posterior cursará una invitación directa a la mejor iniciativa, para que en el plazo de 10 días laborables, el proponente entregue su propuesta conforme lo establecido en el artículo 9 del presente instructivo.

Art. 9.- Contenido mínimo de la propuesta de iniciativa privada.- el proponente deberá presentar el proyecto de Iniciativa Privada, que contendrá la siguiente información:



1. Denominación o razón social, domicilio y forma de notificación al proponente privado
2. Documentos que acrediten la existencia legal de la persona jurídica, en caso de serlo
3. Cuando el proponente privado sea la asociación o consorcio de varias personas naturales o jurídicas, deberá probarse su modalidad de asociación y/o participación
4. Información relevante del proyecto a ser ejecutado dentro de la Alianza. La información debe hacer referencia a la ubicación del proyecto; la accesibilidad; la provisión de servicios básicos; la edificabilidad, número de viviendas y tipología; la descripción de las nuevas obras o servicios que formarían parte del proyecto. Deberán indicarse las etapas de desarrollo del proyecto y su ~~cronograma tentativo~~
5. Ubicación geográfica del proyecto
6. Determinación del aporte que plantea por parte de la EPCPTEP al modelo asociativo propuesto considerando las condiciones previstas en el presente instructivo respecto del valor base del bien
7. Inversión presupuestada para el diseño, construcción y costos proyectados, y en general para el desarrollo del proyecto
8. Valoración de los estudios a cargo del proponente
9. Modelo de Negocio propuesto y los tipos de aportes a efectuarse
10. Fuente de financiamiento: estimación preliminar de ingresos operacionales, necesidad de contar con recursos propios o de terceros y principales fuentes de financiamiento
11. Certificación de instituciones financieras que avalen al proponente el contar con los recursos financieros necesarios para el proyecto, sea a través de aportes con fondos propios, crédito bancario, titularización, entre otros.

Art. 10.- Inicio del proceso.- Recibida la propuesta de Iniciativa Privada, establecida en el artículo 9 del presente instructivo, el Gerente General solicitará los informes mencionados en el artículo 4 y a su vez requerirá a la Gerencia de Alianzas Estratégicas la elaboración de las bases según los lineamientos previstos en el artículo 6; con lo que mediante resolución autorizará el inicio del proceso de selección de acuerdo a lo señalado en el artículo 7.

La presentación de una propuesta de Iniciativa Privada no obliga a la EPCPTEP iniciar el procedimiento precontractual para la adjudicación del contrato.

El proponente privado puede participar en el proceso de selección siempre que cumpla con todos los requerimientos establecidos en las bases.

Sección III Predios donde desarrollar modelos asociativos

Art. 11. En terrenos de propiedad de entidades del Sector Público.- La EPCPTEP podrá iniciar procedimientos para celebrar alianzas o asociaciones de acuerdo a lo establecido en el presente instructivo para el desarrollo de proyectos en terrenos de propiedad de entidades del Sector Público.

En el caso de que la EPCPTEP se encuentre realizando un proceso de transferencia de dominio de predios de propiedad de entidades del sector público, para iniciar el procedimiento de suscripción del contrato de Alianza Estratégica o Asociación, será condición, que el referido bien inmueble esté legalmente inscrito a nombre de la EPCPTEP.

Art. 12. - En terrenos de propiedad de gobiernos autónomos descentralizados o de sus empresas públicas.- La EPCPTEP podrá iniciar procedimientos para celebrar alianzas o asociaciones con gobiernos autónomos descentralizados o de sus empresas públicas, para el desarrollo de proyectos de vivienda en terrenos de su propiedad. Las Bases, contratos y demás documentos, determinarán las condiciones del proyecto, distribución de riesgos, funciones, obligaciones y responsabilidades de cada uno de los integrantes.

Art. 13.- En terrenos privados. - La EPCPTEP podrá celebrar alianzas o asociaciones con el sector privado, en terrenos de propiedad privada, para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Para el caso de la modalidad deberá aplicarse el procedimiento establecido en el artículo 9 del presente instructivo.

Los predios de propiedad privada que se propongan como aporte, deberán estar libres de gravámenes y saneados de cualquier inconveniente legal que impida su enajenación, para lo cual el proponente deberá presentar los siguientes documentos:

- Certificado de gravámenes del predio actualizado, con historial de al menos 15 años
- Declaración Juramentada del propietario indicando que el predio puesto a disposición se encuentra libre de invasiones, acciones judiciales
- Estudio de suelo referencial con indicación del área edificable, certificados municipales sobre uso de suelo y normativa de edificabilidad aplicable, etc.

Por su parte la EPCPTEP una vez calificada la propuesta, deberá emitir los informes de pertinencia económica, técnica, social, comercial y legal del proyecto a realizarse, así como la disponibilidad de recursos emitida por la Gerencia Administrativa Financiera, en relación a los aportes económicos que podría efectuar la EPCPTEP en la alianza estratégica u asociación. Los aportes de la EPCPTEP podrán ser cualquiera de los siguientes, sin limitarse a los mismos: recursos económicos, estudios técnicos, servicios especializados, asesoramiento técnico, legal y comercial, etc; los mismos deberán ser cuantificados y valorados en los respectivos informes y documentos precontractuales.

Capítulo III

Del procedimiento para la selección de alianzas o asociaciones en terrenos de propiedad de entidades del Sector Público

Art. 14.-Convocatoria. - La EPCPTEP publicará en la página web institucional, la convocatoria a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras o sus asociaciones, para que presenten sus propuestas para formar alianzas o asociaciones para el desarrollo de proyectos de vivienda bajo las modalidades establecidas en el presente instructivo.

Art. 15.- Comisión de calificación para asociatividad.- La Comisión será la encargada de llevar adelante los procesos establecidos en este capítulo, en lo referente a las siguientes fases: absolución de preguntas, recepción de propuestas, análisis y evaluación de propuestas, calificación y presentación del informe de resultados al Gerente General de la EPCPTEP.

La Comisión estará integrada por:

- a) Un profesional designado por la Máxima Autoridad que actuará como presidente;



- b) El Gerente Técnico o su delegado permanente.
- c) El Gerente de Alianzas Estratégicas o su delegado permanente.

En la Comisión de calificación para asociatividad intervendrá con voz, pero sin voto, el Gerente Jurídico o su delegado, quien participará en todas las sesiones que se convoquen, suscribirá las actas respectivas y su actuación se limitará al asesoramiento del cumplimiento de la normativa aplicable.

Los miembros de la Comisión de calificación para asociatividad serán funcionarios o servidores de la entidad contratante y designará al secretario de la misma, de fuera de su seno.

La comisión de calificación para asociatividad 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 obligatoria de excusa o retiro.

Los informes de la Comisión de calificación para asociatividad serán dirigidos a la Gerencia General, incluirán el análisis correspondiente del proceso y la recomendación respectiva.

Si el caso lo amerita se podrá conformar subcomisiones de apoyo a la Comisión de Calificación la Asociatividad.

Art. 16.- Fases del Procedimiento Precontractual. - Las fases del procedimiento de selección del aliado o asociado serán las siguientes:

- a) Elaboración de bases
- b) Convocatoria
- c) Preguntas y aclaraciones
- d) Presentación de ofertas
- e) Apertura de sobres
- f) Evaluación y calificación
- g) Negociación
- h) Informe final comisión de calificación para asociatividad
- i) Aprobación del Gerente General
- j) Adjudicación o declaración de desierto, cuando corresponda.
- k) Suscripción del contrato.

Capítulo IV

Del procedimiento para la celebración de alianzas o asociaciones en terrenos de propiedad de gobiernos autónomos descentralizados o sus empresas públicas

Art. 17.- Cooperación Interadministrativa e Interinstitucional. – Bajo el principio establecido en el Art. 226 de la Constitución de la República y la capacidad asociativa establecida en el Art. 35 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la EPCPTEP podrá celebrar alianzas estratégicas con gobiernos autónomos descentralizados o sus empresas públicas, GAD, en terrenos de su propiedad.

Art. 18.- Del Proceso. Cuando se reciba por parte de un GAD o sus empresas públicas una propuesta enmarcada en las condiciones de los Programas de vivienda afines con los objetivos de la EPCPTEP para celebrar procesos de asociatividad, será analizada por las áreas competentes de la empresa, determinando

su procedencia y conveniencia y estableciendo el monto o recursos con los cuales podrá aportar la EPCPTEP de considerarse recursos económicos, la Gerencia Administrativa Financiera deberá certificar la disponibilidad de recursos.

Art. 19.- Coordinación. - Los servidores designados por la Gerencia General de la EPCPTEP, estarán facultados para convocar al GAD o sus empresas públicas, con el propósito de acordar los aspectos técnicos, económicos y contractuales de su propuesta a fin de celebrar el Contrato.

Una vez alcanzados los acuerdos respectivos o imposibilidades de acuerdos, los servidores encargados dejarán constancia en la correspondiente acta de negociación, con la recomendación respectiva.

Art. 20.- Celebración del Contrato. - La Gerencia General, con base a la recomendación constante en el Acta de Negociación, dispondrá el inicio de los trámites respectivos para la firma del Contrato.

CAPÍTULO V Etapa contractual

Art. 21.- Contrataciones. - Los contratos suscritos al amparo de este Instructivo deberán ser elaborados por la Gerencia Jurídica y se sujetarán a lo establecido en las bases, oferta presentada y el procedimiento establecido para el efecto, en cumplimiento de la normativa vigente.

Art. 22.- Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato. - Para garantizar el cumplimiento de las condiciones y plazos previstos en el Contrato, el aliado o asociado deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento contractual del 10% del valor base del predio o aporte, misma que deberá ser firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato y no estar sujeta a trámites administrativos, por requerimiento de la EPCPTEP. La garantía de fiel cumplimiento deberá ser rendidas por una institución financiera o compañía de seguros que cuente con una calificación igual o superior a AA, con domicilio en Ecuador.

El importe de esta garantía no se podrá compensar con eventuales créditos que alegue en su favor el aliado o asociado, cualquiera fuere su causa.

Dicha garantía deberá ser conservada y mantenerse vigente hasta la Liquidación del Contrato. La Gerencia Administrativa Financiera de la EPCPTEP, será el custodio del documento físico de Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

En caso de alianzas o asociaciones en terrenos de propiedad de gobiernos autónomos descentralizados o sus empresas públicas no se requerirá de la garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

Art. 23.- Formalización. - Los contratos y documentación considerada relevante para el efecto, se formalizarán mediante protocolización ante notario público. La Gerencia General de la EPCPTEP, suscribirá los contratos 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 o asociaciones.

El costo correspondiente a la formalización de los instrumentos contractuales suscritos correrá a cargo del aliado o asociado.



Para el caso de alianzas o asociaciones en terrenos de los GADs o sus empresas públicas, esta condición no será necesaria.

Art. 24.- Modificaciones. - De ser conveniente a sus intereses, las partes podrán suscribir contratos modificatorios al amparo de este instructivo, 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 contratos principales.

Art. 25.- Terminación. - Los contratos que se suscriban bajo las condiciones del presente instructivo, se podrán dar por terminados conforme las condiciones pactadas en el contrato y a las normas de carácter legal aplicables.

Art. 26.- Legislación supletoria. - En todo lo no previsto en el presente documento y cuando fuere aplicable se estará a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Empresas Públicas, Código Civil y demás disposiciones legales aplicables y vigentes en la República del Ecuador.

Capítulo VI Instrumentos de ejecución de las alianzas o asociaciones

Art. 27.- Instrumentos de ejecución de asociatividad. - Con la finalidad de ejecutar las alianzas o asociaciones que se celebrarán en aplicación al presente instructivo, la EPCPTEP, podrá utilizarse la figura del fideicomiso u otros instrumentos jurídicos similares y aplicables legalmente.

La referida disposición no será obligatoria si no facultativa para las alianzas o asociaciones que se celebren con las entidades públicas establecidas en el presente instructivo.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera: Inhabilidades. - No podrán celebrar contratos con la EPCPTEP, 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. Estas inhabilidades se incorporan a las bases por referencia.

Para participar en los procesos determinados en el presente instructivo, el proponente deberá entregar una declaración juramentada, indicando que para la preparación de su oferta no contaron con la participación de asesores técnicos, económicos, jurídicos o cualquier otro, que hubiesen intervenido en el Proyecto o la preparación de las bases de los concursos, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el proyecto o las bases.

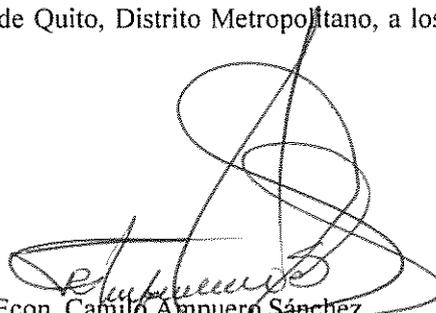
No podrán celebrar contratos con la EPCPTEP, las personas jurídicas que tengan domicilio en un paraíso fiscal, según las calificaciones determinadas por el Servicio de Rentas Internas y, en general, quienes estén impedidos de habilitarse como proveedores del Estado en el Registro Único de Proveedores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

Segunda: Cumplimiento.- Encárguese a todas las Gerencias de la EPCPTEP de la ejecución del presente Instructivo en el ámbito de sus competencias.

Disposición Derogatoria. - Se deroga la Resolución Administrativa EPNHV-GG-006-2017 de 16 de enero de 2017.

Disposición Final.- El presente instructivo entrará en vigencia 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, a los 10 días del mes de marzo de 2020.



Econ. Camilo Ampuero Sánchez

GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP