

**CONTRATO TIPO DE ALIANZA ESTRATÉGICA
No. EPCPT-CAE-.....-2018
PROYECTO INMOBILIARIO «.....»**

1. Comparecientes

- (a) Comparecen a la celebración de este Contrato de Alianza Estratégica (en adelante “CAE”):
- (i) De una parte, el, en su calidad de Gerente General y representante legal de la Empresa Pública Casa para Todos («EPCPT»), conforme lo acredita con el correspondiente nombramiento que se agrega a este instrumento como habilitante.
- (ii) Por otra, (*persona natural, jurídica o asociaciones de las mismas*) en calidad de representante legal de conforme nombramiento que se adjunta como habilitante. A esta Parte, en lo posterior, se la podrá denominar como el «Socio Estratégico».
- (b) Los señores y son ecuatorianos, mayores de edad, de estado civil , domiciliados en la ciudad de Quito.
- (c) Los comparecientes, que en conjunto se denominarán simplemente las “Partes”, declaran tener capacidad suficiente para obligarse y contratar cuanto en Derecho se requiere y haber obtenido las autorizaciones necesarias para intervenir en este CAE y para contraer las obligaciones que en ella se estipulan.

2. Antecedentes

- (a) La Empresa Pública Casa para Todos («EP») fue creada como Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda mediante Decreto Ejecutivo núm. 622, publicado en el Registro Oficial 474, de 7 de abril de 2015, como una persona jurídica de Derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, operativa y de gestión.
- (b) 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 los instrumentos de planificación empresarial que le son propios. En este ámbito general de actuación, sin que su enunciación sea exhaustiva, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP podrá, de manera particular:

[...] (b) Adquirir, enajenar, constituir derechos reales y gestionar bienes inmuebles, para la ejecución de los programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.

(c) Transferir bienes o servicios, en valores que garanticen el carácter social de las operaciones y objetivos de la empresa pública.[...]

(d) Articular, gestionar y estructurar la coparticipación público-privada en el contexto de programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.

(e) Asumir el rol de promotor, constructor, fiscalizador y/o cualquier otro ordinario en el contexto de un proyecto inmobiliario y hotelero.

(g) Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Gobierno Nacional en el ámbito de la mejora del hábitat y el acceso a la vivienda.

- (c) El artículo 10 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, establece que el Gerente General ejerce la representación legal, judicial, y extrajudicial de la empresa, y será responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa;
- (e) El 30 de junio de 2016 el Directorio de ésta Empresa Pública expidió el Reglamento de Asociatividad conforme a los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.
- (f) Mediante Decreto Ejecutivo número 101, expedido por el licenciado Lenín Moreno Garcés, Presidente Constitucional de la República, de fecha 3 de agosto de 2017 cuyo artículo 1 reemplaza el artículo 8 del Decreto Ejecutivo número 11 de fecha 25 de mayo de 2017, publicado en Segundo Suplemento del Registro Oficial No.- 16 de 16 de junio de 2017, se DECRETA: “Modifíquese la denominación de la Empresa Pública de Vivienda EP a Empresa Pública “Casa para Todos” EP y 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” EP y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP”

3. Definiciones e interpretación

3.1 Términos Definidos

- (a) Para efectos de la interpretación y aplicación de los términos, declaraciones, seguridades, condiciones, limitaciones y más estipulaciones contenidos en el CAE y demás Documentos de la Transacción, las palabras escritas con mayúscula inicial tendrán los significados que se indican en el Pliego
- (b) Las palabras que únicamente indiquen el singular también incluirán el plural, y viceversa, según el contexto lo requiera.

4. Objeto del Contrato de Alianza Estratégica

4.1 Proyecto

Por el presente CAE, las Partes acuerdan unir esfuerzos para emprender la ejecución del Proyecto denominado (*nombre del proyecto a desarrollar mediante alianza estratégica*), el mismo que consiste en la ejecución del proyecto conforme lo previsto en la Oferta que ha sido adjudicada dentro del Concurso Público y sus modificaciones posteriores, negociadas por las partes en beneficio de estas, de ser el caso.

4.2 Aportes

Las Partes, en virtud y con arreglo a este CAE, se obligan a contribuir lo siguiente:

4.2.1 La EPCPT se obliga a aportar el Predio al fideicomiso inmobiliario constituido en el marco de la presente alianza, al valor establecido en la Oferta que ha resultado adjudicada.

4.2.2 Le corresponde al Socio Estratégico el aporte de todos los demás bienes, servicios, recursos que resulten necesarios para la ejecución y culminación del Proyecto según su oferta presentada que forma parte integrante del proceso de selección.

4.3 Obligaciones

4.3.1 De la EPCPT:

- a) Constituir, conjuntamente con el socio estratégico, el Fideicomiso que viabilice la ejecución y desarrollo del proyecto conforme las condiciones previstas en el presente CAE y demás documentos que forman parte integrante del mismo.

- b) Aportar el predio señalado en los antecedentes del presente CAE al Fideicomiso, al valor consignado en la oferta presentada por el Socio Estratégico.
- c) Realizar la aportación referida en el párrafo anterior de un predio sin gravámenes inherentes al mismo.
- d) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del Socio Estratégico.
- e) De ser el caso, realizar un acompañamiento en el proceso de aprobación de planos impulsando e interponiendo sus buenos oficios con las autoridades competentes a fin de cooperar en la ejecución del proyecto conforme lo contenido en el presente documento.
- f) Participar en el acompañamiento y seguimiento frente a las entidades de financiamiento de derecho público o privado, en el marco del objeto del presente CAE, en caso que se requiera por el socio estratégico.

4.3.2 Del Socio Estratégico:

- a) Constituir, conjuntamente con la EPCPT, el fideicomiso inmobiliario para el desarrollo del proyecto denominado (*nombre del proyecto a desarrollar mediante alianza estratégica*).
- b) Obtener y/o gestionar los recursos necesarios, por cuenta propia o a través de terceros, para la ejecución del proyecto según su oferta presentada y sus posteriores modificaciones negociadas por acuerdo de las partes. Lo que implica 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 para la constitución, administración y liquidación del fideicomiso.
- c) Aportar al fideicomiso los fondos de capital propio de acuerdo a la oferta presentada, por el valor es de \$ USD..... (*no debe ser inferior al valor del predio*) dólares de los Estados Unidos de América).
- d) Los servicios de planificación, diseño, construcción, promoción y comercialización, para los casos de vivienda VIS y/o VIP, del Proyecto serán función y responsabilidad del Socio Estratégico, y su regulación será materia del Fideicomiso. (y las demás obligaciones que consten en los pliegos y demás documentos)
- e) Para las viviendas del segmento Casa para Todos, el Socio Estratégico reconocerá a la EPCPT por la gestión de crédito y la coordinación de

asignación de beneficiarios, un honorario en porcentaje por el valor de cada unidad de vivienda CPT gestionada.

- f) Las demás obligaciones que consten en los pliegos y demás documentos.

4.4 Beneficios

Las Partes, en virtud y con arreglo a este CAE, tendrán derecho a percibir como beneficios del Proyecto lo siguiente:

- a) La EPCPT y el Socio Estratégico percibirán las utilidades del desarrollo del Proyecto en proporción a su participación en el Fideicomiso, el que vendrá determinado por sus aportes efectivos.
- b) Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, éstos serán asumidos por el socio estratégico, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por aquel al fideicomiso, sino también implicar que deban asumir o pagar los pasivos, honorarios, tributos y gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del fideicomiso, así como la obligación de realizar los aportes que sean necesarios para la devolución en dinero o bienes de los aportes realizados por la EPCPT.

4.5 Valor de inversión de la Alianza Estratégica

Las partes establecen como valor total de inversión estimado a la fecha de suscripción de USD. \$ (*valor del predio más valor del aporte privado*) dólares de los Estados Unidos de América).

La aportación de la EPCPT a través del predio será de, correspondiente al valor establecido en las bases del concurso. (*equivalente al 10% de las ventas totales estimadas del proyecto global y en ningún caso será menor que el valor catastral más todos los gastos incurridos por la EPCPT para la preparación del predio*).

4.6 Contratación de bienes, servicios y terceros

En cumplimiento al artículo treinta y cuatro numeral tres la Ley Orgánica de Empresas Públicas se establece que todo procedimiento de contratación que se realice en el marco de la ejecución de la presente alianza no se sujetará a la normativa en materia de contratación pública. La presente disposición se extiende al proceso para la contratación de la administradora fiduciaria y sus servicios, y todos los que ésta realice como representante del fideicomiso a ser suscrito en el marco de la presente alianza.

5. Fideicomiso

Mediante este Contrato, el Socio Estratégico promete, a favor de la EPCPT, celebrar en calidad de constituyente y beneficiario un contrato de fideicomiso de conformidad con las estipulaciones que constan en el Pliego y con las modificaciones acordadas por las partes de conformidad con el Régimen Jurídico Aplicable.

6. Cesión de derechos fiduciarios

- a) El Socio Estratégico podrá solicitar la cesión de derechos fiduciarios correspondiente al aporte estatal. En este caso la EPCPT se reserva el derecho de cederlos a cambio de recursos dinerarios y/o a través de la entrega de casas de las tipologías registradas para el programa Casa para Todos a los precios y características fijados por el MIDUVI en el acuerdo ministerial que se encuentre vigente.
- b) Para todos los efectos del contenido de la presente cláusula, la cesión de todos los derechos fiduciarios de la EPCPT al socio estratégico no implica la liquidación, cesión o extinción de las obligaciones, condiciones y garantías contenidas en el presente CAE; ratificando el objeto del mismo, de conformidad a la norma legal aplicable para el efecto.

7. Garantía de Fiel Cumplimiento

7.1.1 Por las obligaciones asumidas por el Socio Estratégico, mantendrá a favor de la EPCPT una garantía por un valor equivalente al% (.....por ciento) del valor de aportación del predio, conforme lo descrito en los pliegos contractuales y sus modificaciones realizadas.

7.1.2 El valor de la Garantía de Fiel Cumplimiento será incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, y además inembargable, e inejecutable por terceros, ajenos a la EPCPT.

8. Responsabilidad

8.1 Estipulación general

- a) El Socio Estratégico asume plena responsabilidad por el correcto y oportuno cumplimiento de sus obligaciones derivadas de este Contrato; y, en tal virtud, el Socio Estratégico es responsable frente a

la EPCPT de cualquier error o desvío en la ejecución de las obligaciones que tiene a cargo y la asunción de las consecuencias que puedan derivarse de sus omisiones o acciones, tales como pero no limitadas: el pago de las penas y multas, indemnizaciones, reparaciones, reintegros e intereses que pudieran serle exigidos en virtud de este Contrato.

- b) Todo lo estipulado en esta cláusula, no afecta de modo alguno el régimen de responsabilidad extracontractual a cargo del Socio Estratégico, según lo previsto en el Régimen Jurídico Aplicable, ni se interpretará como un eximente de responsabilidad o un medio para disminuir o atenuar dicha responsabilidad.

8.2 Fuerza mayor y caso fortuito

8.2.1 Por excepción, las Partes no serán responsables por el incumplimiento oportuno o temporal de sus obligaciones contractuales si dicho incumplimiento se origina por razones de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad con la definición prevista en el artículo treinta (30) del Código Civil (un “Evento de Fuerza Mayor”).

8.2.2 No se considerará supuestos Eventos de Fuerza Mayor:

8.2.2.1 Las huelgas específicas de la actividad, suspensiones de trabajo del personal del Socio Estratégico, del personal contratado por ellos, o por sus subcontratistas, originadas en supuestos o reales incumplimientos o reivindicaciones (las demás que determinen la ley).

8.3 Personal

8.3.1 El personal contratado, comprometido o subcontratado por cada una de las Partes para cumplir con el objeto de este Contrato no serán empleados o trabajadores de la otra Parte, ni tendrán relación de ninguna naturaleza con ésta.

8.3.2 Las demás que determinen la ley.

8.4 Relación con terceros

8.4.1 No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato, ninguna de las Partes ni sus representantes serán agentes o

representantes de la otra Parte, ni tendrán autoridad alguna para realizar una transacción o incurrir en un gasto en su nombre o a su cuenta, salvo los previstos en el Contrato (las demás que determinen la ley).

9. Distribución de riesgos

- (a) La EPCPT no garantiza ningún tipo de rentabilidad al Socio Estratégico.
- (b) La ejecución del Contrato se realiza por cuenta y riesgo del Socio Estratégico, de acuerdo con las condiciones establecidas en las bases, y su oferta y demás documentos integrantes del presente contrato. (las demás que determinen la ley).

10. Vigencia

Esta Alianza entrará en vigencia, una vez suscrito el CAE hasta el cierre del proyecto.

10.1 Fecha Efectiva de la Alianza

Para ejecución de las fases de la Alianza se tomará como fecha efectiva, la fecha de inscripción en el Registro de la propiedad de la transferencia del predio al Fideicomiso.

10.2 Plazo de Vigencia

10.2.1 El plazo de vigencia de esta Alianza será el necesario a fin de dar cumplimiento al objeto de la presente alianza.

10.2.2 En ningún caso la fecha de inicio de las obras del Proyecto será mayor ameses contados desde la fecha efectiva, siendo esta una obligación del Socio Estratégico.

11. Multas

Con la finalidad de garantizar el correcto cumplimiento del CAE se establece como multa el 1 X 1000 (uno por mil) del valor base del predio aportado al fideicomiso por cada día de retraso en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente CAE. *(las demás que determinen la ley).*

12. Administrador del CAE

La EPCPT designará el administrador del CAE.

Para modificar el administrador de contrato bastará con una comunicación escrita de la EPCPT al Socio Estratégico y surtirá efecto cinco días posteriores a la fecha de notificación de la comunicación.

13. Terminación anticipada del Plazo de Vigencia

Las Partes podrán dar por terminada, anticipadamente, esta Alianza antes de la conclusión de la vigencia de la Alianza en los siguientes casos:

13.1.1 Por mutuo acuerdo de las Partes.

13.1.2 Caso fortuito o fuerza mayor.

13.1.3 En caso de que las obras no inicien en la fecha prevista.

13.1.4 Las demás que determine la Ley.

13.1 Efectos de la Terminación de la Alianza

(a) A la terminación de la Alianza las Partes se obligan a liquidar y pagar las obligaciones que a cada una le corresponde a la fecha de terminación.

13.1.1 Se aplicará las multas y, en su caso, se liquidarán los daños y perjuicios ocasionados por efecto del incumplimiento.

13.1.2 Se restituirá el Predio o la fracción de él que sea físicamente restituible a la EPCPT. En el caso que la terminación anticipada sea por el incumplimiento del plazo de inicio de obra, procederá inmediatamente la restitución del bien a la EPCPT, a menos que exista un acuerdo de las partes para la cesión de los derechos fiduciarios previa su restitución.

14. Cesión

Sin el previo consentimiento escrito de las Partes, ninguna de ellas podrá ceder o transferir sus derechos u obligaciones estipulados en este Contrato.

15. Resolución de Controversias

En caso de que surjan controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, las partes procurarán resolverlas directamente y de común acuerdo. De no existir dicho acuerdo, podrán someter la controversia al proceso de mediación como un sistema alternativo de solución de conflictos reconocido constitucionalmente, para lo cual las partes estipulan acudir al Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado. *(las demás que determinen la ley).*

16.No terceros beneficiarios

Salvo aquello que expresamente se ha determinado en este Contrato, este se celebra exclusivamente para beneficio de las Partes, y ningún tercero tendrá derecho alguno bajo este instrumento ni se lo considerará como beneficiario del mismo.

17.Modificaciones contractuales

Las partes de común acuerdo podrán realizar adiciones, enmiendas y variaciones a este Contrato, siempre que las mismas no constituyan modificación de su objeto y sólo serán vinculantes si constan por escrito y son firmadas por un representante debidamente autorizado de cada una de las Partes.

18.Renuncia

Ninguna renuncia por cualquiera de las Partes a un derecho relacionado con algún incumplimiento por la otra Parte con respecto de cualquiera de las estipulaciones de este Contrato: (i) obrará ni será interpretada como renuncia a una derecho relacionado con cualquiera otro incumplimiento o un incumplimiento ulterior, ya sea de igual o diferente naturaleza; o, (ii) será efectiva, a menos que se haga por escrito, debidamente suscrita por la Parte o un representante autorizado de esa Parte.

19.Notificaciones

19.1 Dirección para las notificaciones

- (a) Cualquier notificación o correspondencia que deba enviarse bajo este instrumento deberá ser entregada personalmente o enviada por correo certificado o mediante correo electrónico.
- (b) Las direcciones para notificaciones a las Partes serán las indicadas más adelante, u otras direcciones que cualquiera de las Parte notifique por escrito a la otra Parte con tal propósito.

(i) **EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP.**

Dirección: Av. Atahualpa y Av. 10 de Agosto, edificio Banco del Estado.

2983600 ext. 1472

Correo Electrónico:

(ii) **(Socio Estratégico)**.....

Dirección:



Teléfono:

Correo Electrónico:

20. Aceptación

Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro del presente CAE y demás documentos que forman parte integrante del procedimiento de selección.

Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente CAE y se someten a sus estipulaciones.

Dado, en la ciudad de Quito, a

.....
Gerente General
Empresa Pública Casa para Todos

.....
Representante Legal
Socio Estratégico