

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO ESTRATÉGICO PARA LA PROVISIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES CASA PARA TODOS EN PREDIO PRIVADO (Concurso público posterior a las manifestaciones de interés)

1. Objeto del concurso para la selección de soluciones habitacionales Casa para Todos

El objeto del proceso será seleccionar uno o varios socios estratégicos para la provisión de soluciones habitacionales Casa Para Todos, en predios de su propiedad mediante la celebración de contratos de alianza estratégica, CAE, misma que podrá instrumentarse mediante un Fideicomiso Integral Inmobiliario.

2. Aportes a la Alianza Estratégica

- a) La Empresa Pública Casa para Todos (EPCPT) aportará el monto que resulte del valor de las unidades de vivienda Casa para Todos (CPT) que se desarrollarán en el proyecto propuesto. El valor de estas unidades estará conforme al Acuerdo Ministerial competente y vigente.
 - i. La EP realizará la gestión comercial y de crédito de las unidades de vivienda Casa para Todos; y, podrá apoyar a la alianza estratégica en todas las gestiones necesarias para el financiamiento y comercialización general del proyecto.
 - ii. Por la gestión de crédito y la coordinación de asignación de beneficiarios de las viviendas Casa Para Todos, el Fideicomiso cancelará un honorario para la EP del 1% del valor de cada unidad de vivienda CPT comercializada.
- b) El Socio Estratégico aportará el predio en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, diseño arquitectónico, y recursos de capital y de gestión y administración que fueren necesarios para la ejecución total del proyecto (Costos Directos e Indirectos).

3. Régimen Jurídico Aplicable al CAE y Fideicomiso

- (a) El Contrato de Alianza Estratégica, CAE, y el Fideicomiso se regulan especialmente por las siguientes normas que integran el régimen jurídico aplicable (el "Régimen Jurídico Aplicable"):
- (i) Constitución de la República del Ecuador;
 - (ii) Ley Orgánica de Empresas Públicas;
 - (iii) Código Orgánico Monetario y Financiero;
 - (iv) Reglamento de Asociatividad de la EP;
 - (v) Instructivo de aplicación del Reglamento de Asociatividad;
 - (vi) Decretos Ministeriales aplicados al desarrollo de vivienda de interés social y del Programa Casa para Todos.
 - (vii) Las circulares de Modificación que se hubieren emitido durante el proceso precontractual, en caso de existir; y,
 - (viii) Las circulares de Aclaración que se hubieren emitido durante el proceso precontractual, en caso de existir.
- (b) En aquellos aspectos en los que el pliego para el concurso se remite expresamente, se aplicarán como normas supletorias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General de Aplicación.

4. Régimen Jurídico Aplicable a los proponentes privados.

- (c) Los proponentes privados se regulan especialmente por las siguientes normas que integran el régimen jurídico aplicable:
- (ix) Constitución de la República del Ecuador;
 - (x) Ley de Compañías en caso que aplique.
 - (xi) Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
 - (xii) Ley de Seguridad Social
 - (xiii) Código del Trabajo.
 - (xiv) Demás normativa aplicable para el caso.

5. Régimen Técnico Aplicable a los proponentes privados

- (d) Las Ofertas, en los aspectos técnicos, deberán ser preparadas dentro del marco del Régimen Jurídico Aplicable, en atención, principalmente, a:
- (i) Las normas ecuatorianas de la construcción;
 - (ii) Las normas de arquitectura y urbanismo vigentes en el GAD local;
 - (iii) Las normas que rigen la gestión ambiental; y,
 - (iv) Otras normas técnicas nacionales y locales y, en caso de su falta, las internacionales que resulten aplicables al Proyecto.
 - (v) Los planes urbanísticos deberán ser elaborados de acuerdo a los principios urbanísticos definidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y calificados por dicha entidad; lo mismo aplicará para

- proyectos existentes que no hubieren obtenido esta calificación previamente.
- (vi) Las tipologías de vivienda para el segmento Casa para Todos (CPT) deberán ser aprobadas por el MIDUVI.
 - (vii) El valor de la vivienda según la tipología y los valores vinculados a la urbanización y mejoramiento de suelo, de ser necesario, deberán encontrarse conformes al acuerdo ministerial competente y vigente.
 - (viii) El Valor Agregado Ecuatoriano (VAE) deberá ser igual o superior al 85% para las viviendas CPT.
 - (ix) Para ser calificados para formar parte de las alianzas, el oferente deberá incluir en el proyecto al menos el porcentaje mínimo de unidades de viviendas Casa para Todos que hubiere establecido el ente rector para esa zona del País.
 - (x) La EPCPT se reserva el derecho de realizar alianzas estratégicas en función, de prioridades, de la disponibilidad de recursos y la demanda efectiva de beneficiarios en la zona.
- (e) Los Oferentes deberán analizar el Régimen Jurídico y las normas técnicas aplicables.

6. Requisitos de Elegibilidad de los Oferentes

En el Concurso podrán participar personas naturales o jurídicas nacionales y asociaciones, que haya manifestado o tengan interés en la conformación de una alianza estratégica, según estos lineamientos y, especialmente, que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad que se determinan en esta sección.

6.1. Inhabilidades generales y especiales

- (a) No podrán participar en el Concurso, 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.
- (b) Ningún Oferente podrá participar en el Concurso, directa o indirectamente, con más de una Oferta.
- (c) No podrán participar en el Concurso, por separado, como Oferentes, quienes se encuentre vinculados o relacionados, directa o indirectamente, sea por la propiedad del capital social, la administración y, en general, cualquier forma en la que se manifieste control societario o una influencia significativa en la gestión de la EPCPT.
- (d) No podrán participar en el Concurso como Oferentes quienes hubieren contado para la preparación de su Oferta con asesores técnicos, económicos, jurídicos o cualquier otro, que hubiesen intervenido en el Proyecto o la preparación del pliego para el concurso, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el Proyecto o con el pliego para el concurso.

- (e) No podrán participar en el Concurso como Oferentes 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.
- (f) Una declaración jurada relacionada con estas inhabilidades generales y especiales deberá ser agregada en la Oferta.

6.2. Requisitos legales

- (a) Son Requisitos de Elegibilidad en los aspectos legales, de manera general, los siguientes:
 - (i) Estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores (RUP)
 - (ii) No estar incurso en alguna de las inhabilidades generales o especiales previstas en el numeral 6.1 de este documento.
 - (iii) Para el caso de personas jurídicas es necesario que su objeto social y actividades estén relacionadas al área inmobiliaria. Se podrá acreditar la experiencia a través de aquella que puedan justificar los socios de la persona jurídica.
 - (iv) Certificado de cumplimiento de obligaciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de ser el caso.
 - (v) Certificado de cumplimiento de Obligaciones Patronales.
 - (vi) Estar al día en las Obligaciones Tributarias, para lo cual se verificará de la página oficial del Servicio de Rentas Internas (SRI)
 - (vii) El desarrollo del proyecto se lo debe realizar a través del instrumento de un Fideicomiso Inmobiliario Integral.
 - (viii) El Oferente deberá rendir a favor de la EPCPTuna Garantía de Seriedad de la Oferta por un monto de \$10.000, que será devuelta si no se conforma la alianza estratégica por decisión de la EPCPT
 - a) La Garantía de Seriedad de Oferta deberá ser otorgada en forma de garantía bancaria o póliza, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por una compañía autorizada y domiciliada en el Ecuador, con un plazo de vigencia no menor a 3 meses desde la fecha para la presentación de las Ofertas y, en cualquier caso, mantenerse vigente hasta la fecha en que se suscriba el CAE.
 - (ix) La Garantía de Seriedad de la Oferta se ejecutará en los siguientes casos:
 - a) Cuando el Oferente, de manera expresa o tácita, desista de su Oferta, no comparezca a la negociación y/o no celebre el contrato de alianza estratégica (CAE) una vez que haya sido adjudicado dentro del plazo establecido en el cronograma del concurso.

- b) Cuando el Oferente en la Negociación proponga desacuerdos sobre materias que fueron objeto de su Oferta o que no correspondan a las observaciones contenidas en el Informe de Calificación de Oferentes.

6.3. Requisitos de experiencia

Los Oferentes deberán acreditar los siguientes requisitos de experiencia:

- a) Los Oferentes deberán acreditar experiencia en el desarrollo y/o promoción de proyectos inmobiliarios habitacionales, Para el efecto se presentarán únicamente proyectos desarrollados en los últimos 15 años cuya sumatoria de presupuestos sea igual o superior al monto establecido para la alianza estratégica propuesta.
- b) Para justificar esta experiencia, los Oferentes deberán incluir una descripción general de los proyectos desarrollados indicando su ubicación, número de unidades habitacionales, sistemas constructivos y precios de venta, y, en caso de contar, presentar sustento gráfico de los proyectos acreditados como experiencia, conforme el formulario correspondiente.
- c) Para garantizar la veracidad de la información entregada, se adjuntará todos los documentos que acrediten dicha experiencia, pudiendo ser contratos, certificados, actas de entrega recepción y cualquier documento que demuestre la experiencia acreditada.

6.4. Requisitos económicos y financieros aplicables para proyectos de nueva planificación

- (a) El Oferente deberá acreditar los siguientes requisitos económicos:
- (i) Un patrimonio mínimo, en el último ejercicio fiscal, de al menos el valor de su aporte a la Alianza Estratégica.
- (ii) Un índice de liquidez igual o mayor a 1, para el último ejercicio fiscal. Índice de Liquidez IL, se medirá según la relación entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente del participante. El Índice de Liquidez se medirá utilizando la siguiente fórmula:
- $$IL = (\text{Activo Corriente}) / (\text{Pasivo Corriente})$$
- (iii) Un índice de endeudamiento, igual o menor a 0,75 en el último ejercicio fiscal. Índice de Endeudamiento (IE). El endeudamiento se medirá según la relación entre el Pasivo Total y el Activo Total. El Indicador de Endeudamiento se medirá utilizando la siguiente fórmula:
- $$IE = (\text{Pasivo Total}) / (\text{Activo Total})$$
- (b) La información consignada, corresponderá a los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal inmediatamente anterior.

7. Procedimiento de selección y suscripción de CAE

- a) Convocatoria , en la cual se detallará el cronograma del concurso.
- b) Preparación de Ofertas.
- c) Preguntas y Aclaraciones.
- d) Visitas al predio objeto de desarrollo mediante la alianza.
- e) Presentación de la Oferta.
- f) Evaluación y calificación de la Oferta.
- g) Negociación.
- h) Adjudicación.
- i) Firma del CAE

8. Costos y gastos hasta la instrumentación del CAE y el Fideicomiso

Todos los costos y gastos en que incurra hasta la instrumentación del CAE y del Fideicomiso serán de cuenta exclusiva del Adjudicatario.

9. Criterios de revisión y evaluación

9.1. Habilitación de Ofertas

- (a) El procedimiento de evaluación de las Ofertas iniciarán con la verificación de que contenga toda la información y los documentos previstos en el Pliego para el concurso
- (b) Las Ofertas que sean completas y sean lo suficientemente claras, se considerarán Ofertas Habilitadas, y se procederá a su evaluación

10. Evaluación

La calificación será con un método de puntaje y se considerarán los siguientes aspectos:

- (i) Proyectos que incluyan en su desarrollo, a más de CPT, segmentos de VIS y/o VIP según las características y ubicación del predio;
- (ii) Plazo de entregas de las viviendas CPT que debe incluir un cronograma valorado de obras.
- (iii) Aportación de capital propio para el financiamiento de la ejecución del proyecto.