



# **LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA SELECCIÓN DE SOCIOS ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO DE PREDIOS PÚBLICOS**

**(concurso público posterior a las manifestaciones de interés)**

Julio de 2016

## 1. Objeto del concurso público

El objeto del concurso será seleccionar un socio estratégico para el desarrollo de un proyecto en predio de propiedad pública y celebrar un contrato alianza estratégica, CAE, misma que se instrumentará mediante un Fideicomiso Integral Inmobiliario.

## 2. Aportes a la Alianza Estratégica

a) Empresa Pública Casa para Todos (EPCPT) aportará al Fideicomiso el predio público; cuyo valor será del 10% del valor total de las ventas y en ningún caso será inferior al valor catastral más todos los gastos incurridos por parte del ente público. La EP realizará la gestión comercial y de crédito de las unidades Casa para Todos y cobrará al Fideicomiso el 1% del valor de la unidad inmobiliaria.

b) El Socio Estratégico, aportará todos los demás bienes, servicios y recursos que resulten necesarios para la ejecución y culminación del Proyecto.

## 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) El pliego que se elabore para el concurso público;
- (viii) Las circulares de Modificación que se hubieren emitido durante el proceso precontractual, en caso de existir; y,
- (ix) Las circulares de Aclaración que se hubieren emitido durante el proceso precontractual, en caso de existir.

(b) En aquellos aspectos en los que este Pliego 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 Técnico Aplicable al CAE y Fideicomiso

- (c) 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 especificaciones técnicas señaladas explícitamente en el Pliego;
  - (iv) Las normas que rigen la gestión ambiental; y,
  - (v) Otras normas técnicas nacionales y locales y, en caso de su falta, las internacionales que resulten aplicables al Proyecto.
  - (vi) 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.
  - (vii) Las tipologías de vivienda para el segmento Casa para Todos (CPT) deberán ser aprobadas por el MIDUVI
  - (viii) 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
  - (ix) El Valor Agregado Ecuatoriano, VAE, deberá estar debidamente certificado por el MIPRO, para el sistema constructivo utilizado para la vivienda y deberá ser igual o superior al 85%
  - (x) Y demás normativa aplicable
- (d) Los Oferentes deberán analizar el Régimen Jurídico Aplicable y las normas técnicas y someterse a sus exigencias conforme a la declaración incorporada en el Formulario correspondiente que es parte integrante del pliego.

#### 5. 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 .

### **5.1. 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.
- (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 del concurso público, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el Proyecto o con el Pliego del concurso público.
- (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, según el Formulario correspondiente que consta en este pliego.

### **5.2. 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.
  - (ii) No estar incurso en alguna de las inhabilidades generales o especiales previstas en el numeral 5.1 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) Proveer la información y documentación requerida en el Pliego de manera completa.
- (b) El Oferente deberá rendir a favor de la EP una Garantía de Seriedad de la Oferta por un monto equivalente al 5 % del valor de aportación del Predio como mínimo de \$5.000 o como máximo de \$20.000. ,
  - (i) 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.
- (c) La Garantía de Seriedad de la Oferta se ejecutará en los siguientes casos:
  - (i) 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
  - (ii) 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.

### **5.3. 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 en los casos de viviendas VIS y VIP, 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, deberá adjuntar todos los documentos que acrediten dicha experiencia, pudiendo ser contratos, certificados, actas de entrega recepción y cualquier documento que demuestre la experiencia acreditada.

### **5.4. Requisitos económicos y financieros**

- (a) El Oferente deberá acreditar los siguientes requisitos económicos:

- (i) Un patrimonio mínimo, en el último ejercicio fiscal, al menos igual al 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 (IE), igual o menor a 0,75 en el último ejercicio fiscal. 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.

## 6. Procedimiento de Concurso Público y suscripción de CAE

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

### 6.1. Plazo para la suscripción del CAE y Fideicomiso

El Contrato de Alianza Estratégica, CAE, deberá ser suscrito en el plazo máximo previsto en el cronograma del concurso, dentro de ese plazo, la EP entregará al Adjudicatario la correspondiente minuta del CAE y la carta de solicitud para que su escrituración sea sorteada entre los notarios públicos competentes.

## **6.2. 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.

## **7. Criterios de revisión y evaluación**

### **7.1. Habilitación de Ofertas**

- (a) Verificación de que contenga toda la información y los documentos previstos en el Pliego del concurso público
- (b) Las Ofertas que sean completas y sean lo suficientemente claras, se considerarán Ofertas Habilitadas, y se procederá a su evaluación.

### **7.2. Evaluación**

- (a) 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 en porcentajes según las características y ubicación del predio;
  - (ii) Plazos de ejecución y entrega del proyecto, en especial las unidades de vivienda Casa para Todos
  - (iii) Mayor aportación de capital propio para el financiamiento de la ejecución del proyecto.
- (b) En la metodología de evaluación por puntajes se observará el principio de la proporcionalidad o ponderación y en consecuencia la aplicación de puntajes de “cero” no será pertinente