



**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE HÁBITAT Y
VIVIENDA DE RUMIÑAHUI – EPM-HVR**

PROCESO N.º AE-EPMHVR-2026-001

PLIEGO

**ALIANZA ESTRATÉGICA PARA EL FINANCIAMIENTO,
CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DEL
PROYECTO HABITACIONAL “URIN CHILLO” – LOTE A Y
LOTE B**

Sangolquí, septiembre 2026



CAPÍTULO PRIMERO: BASES ADMINISTRATIVAS	5
SECCIÓN 1: INFORMACIÓN GENERAL	5
1. Objeto de la asociación.....	5
1.1. Objetivos específicos.....	5
2. Alcance de la asociación.....	6
3. Régimen Jurídico Aplicable.....	6
4. Límites geográficos y temporales	9
5. Diagnóstico y justificación	10
6. Situación actual del proyecto.....	10
7. Especificaciones técnicas	11
8. Documentos Integrantes del Pliego	11
9. Información documentación del procedimiento Alianza estratégica para el financiamiento, construcción, comercialización y ejecución integral del proyecto habitacional “urin chillo” – lote A y lote B.....	12
10. Estructura económica-financiera	12
11. Estudio de mercado, presupuesto y valor de inversión	12
12. Análisis de Valor por Dinero	12
13. Matriz de Asignación de Riesgos.....	12
SECCIÓN 2: OFERENTES	14
14. Requisitos de elegibilidad de los oferentes	14
1.1. Inhabilidades Generales y Especiales	14
1.2. Requisitos legales de elegibilidad.....	15
1.3. Experiencia mínima del oferente	16
1.4. Capacidad económica y financiera	19
SECCIÓN 3: PROCEDIMIENTO PÚBLICO Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	19
15. Cronograma del proceso.....	19
16. Convocatoria	20
17. Preguntas, respuestas y aclaraciones.....	20
18. Visita técnica	21
19. Presentación de la oferta.....	21
20. Apertura, integridad y convalidación.....	22
21. Causales de Rechazo de las Ofertas.....	24
22. Comisión Evaluadora	25



2.1. Atribuciones de la Comisión Evaluadora	25
23. Negociación y adjudicación.....	25
24. Prelación para la Negociación	26
25. Cancelación y declaratoria de desierto	26
26. Contratación	27
SECCIÓN 4: OFERTAS	28
27. Debida diligencia.....	28
28. Vigencia de la oferta	28
29. Costos de preparación de la oferta	28
30. Presentación de la oferta.....	28
SECCIÓN 5: CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN	29
31. Metodología de evaluación.....	29
3.1. Etapa habilitante: Cumple / No Cumple	29
3.2. Evaluación por puntaje	30
3.3. Oferta económicamente atípica o sustancialmente favorable.....	31
3.4. Desempate	31
CAPÍTULO SEGUNDO: BASES TÉCNICAS, FINANCIERAS Y CONTRACTUALES	31
32. Bases técnicas.....	31
33. Sistema constructivo.....	31
34. Bases financieras	32
35. Administración fiduciaria	32
36. Administración, fiscalización y seguimiento	32
37. Productos, hitos y cronograma de entregables	33
38. Régimen de sanciones y multas	33
39. Modelo de Contrato Asociativo	33
40. Contenido esencial del contrato asociativo	33
41. Distribución de riesgos	34
42. Vigencia, suspensión y extinción.....	34
43. Garantías y seguros	35
3.5. Aplicación al modelo de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario.....	35
3.6. Garantías exigibles	36
3.7. Pólizas de seguros aplicables.....	38
44. Solución de controversias	39





45.	Integridad, transparencia y prevención de conflictos de interés.....	39
46.	Cierre y liquidación	40
47.	Formación, integridad y custodia del expediente	40
CAPÍTULO TERCERO: ARMONIZACIÓN NORMATIVA, CONTROL Y TRAZABILIDAD		
.....		41
48.	Jerarquía, especialidad y supletoriedad normativa.....	41
49.	Principios rectores y deber de motivación	41
50.	Control interno, expediente y pista de auditoría	41
51.	Segregación de funciones y conflictos de interés.....	41
52.	Integridad, anticorrupción, libre competencia y origen lícito de fondos	42
53.	Transparencia, publicidad y confidencialidad.....	42
54.	Administración fiduciaria obligatoria	42
55.	Control de cambios y preservación de la ecuación del proyecto	42
56.	Fiscalización, administración contractual y pagos	42
57.	Responsabilidad ambiental, laboral, técnica y frente a terceros	43
58.	Garantías y seguros	43
59.	Evaluación objetiva y prohibición de criterios ex post	43
60.	Prevención de ofertas temerarias y sostenibilidad financiera.....	43
61.	Comercialización, protección de compradores y trazabilidad	43
62.	Control posterior, auditoría y acceso a órganos de control	44
63.	Matriz definitiva de evaluación por puntaje.....	44
ANEXOS DEL PLIEGO.....		45
• Anexo 1 – Informe de Viabilidad Jurídica, Técnica, Económica, Financiera y Comercial		45
• Anexo 2 – Perfil del Proyecto Urin Chillo – Lote A y Lote B.		45
• Anexo 3 – Términos de Referencia.....		45
• Anexo 3.1 – Estudio de Mercado.....		45
• Anexo 4 – Modelo Económico-Financiero y Flujo del Proyecto		45
• Anexo 5 – Matriz de Asignación de Riesgos		45
• Anexo 6 – Términos Definiciones		45
• Anexo 7 – Formato de Convocatoria		45
• Anexo 8 – Formularios de la oferta		45



CAPÍTULO PRIMERO: BASES ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN 1: INFORMACIÓN GENERAL

1. Objeto de la asociación

Seleccionar, mediante concurso público y conforme a la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), al Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPM-HVR), al presente Pliego y sus anexos, un Aliado Estratégico con capacidad técnica, económica, financiera, administrativa y comercial para el financiamiento, ejecución, construcción, comercialización y entrega del Proyecto Habitacional de Vivienda de Interés Social “Urin Chillo” – Lotes A y B, integrado por cien (100) unidades habitacionales en cada lote, calificadas en el Segmento 3.

Para la ejecución del proyecto, la EPM-HVR aportará los terrenos, estudios y diseños definitivos, licencias, permisos y demás documentación técnica, financiera y comercial habilitante disponible; mientras que el Aliado Estratégico aportará los recursos financieros, capacidades y gestión necesarias para su materialización, de conformidad con las condiciones establecidas en el Pliego, sus anexos y el Contrato Asociativo.

Los aportes, ingresos por comercialización, desembolsos, pagos y demás flujos económicos del proyecto serán administrados mediante el mecanismo fiduciario previsto en el Reglamento de Asociatividad y en el Contrato Asociativo, garantizando separación patrimonial, trazabilidad y control.

1.1. Objetivos específicos

- Seleccionar un Aliado Estratégico que cuente con la capacidad técnica, financiera, administrativa, legal y/o comercial, para ejecutar integralmente el Proyecto Habitacional de 100 Unidades de Vivienda de Interés Social Urin Chillo Lote A y de 100 Unidades de Vivienda de Interés Social Urin Chillo Lote B.
- Ejecutar la construcción del proyecto con base en los estudios, diseños definitivos y licencias de construcción previamente aprobados, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, normas de calidad, seguridad, normativa de ordenamiento territorial, de uso y gestión de suelo, y hábitat y vivienda vigentes.
- Contar con el financiamiento requerido para la ejecución del proyecto mediante el aporte del Aliado Estratégico, según corresponde la estructura de inversión para cada lote.
- Promover el acceso a viviendas de interés social para la población objetivo, mediante la construcción de viviendas que cumplan con las condiciones técnicas, sociales y económicas establecidas para estos procesos.
- Establecer un esquema de colaboración que distribuya objetivamente las obligaciones, riesgos, responsabilidades y beneficios entre la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de

Rumiñahui y el Aliado Estratégico, conforme al marco jurídico aplicable a las alianzas estratégicas.

- Garantizar que la ejecución del proyecto se realice dentro de los plazos establecidos, con estándares de calidad, eficiencia y sostenibilidad, asegurando el adecuado seguimiento, control y fiscalización durante todas sus etapas, a través de la contratación y gestión eficiente del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, el cual velará por el uso efectivo de los recursos económicos.

2. Alcance de la asociación

La Alianza Estratégica comprende la ejecución integral del Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B, incluyendo: estructuración y cierre del esquema asociativo y financiero; financiamiento; construcción de las viviendas; obras de urbanización, infraestructura y equipamiento; gestión técnica, ambiental y de seguridad; comercialización; entrega de las unidades habitacionales; administración financiera y fiduciaria; liquidación y cierre.

El alcance arquitectónico, urbanístico, técnico, económico, financiero y comercial se encuentra desarrollado en los Términos de Referencia – Anexo 3, el Perfil del Proyecto – Anexo 2 y el Informe de Viabilidad jurídica, técnica, económica, financiera y comercial del proyecto habitacional Urin Chillo – lote “A” y lote “B” – Anexo 1, cuyo detalle se establecerá en la Matriz de trazabilidad mínima del Reglamento - TDR – Pliego.

3. Régimen Jurídico Aplicable

El presente Concurso Público tiene por finalidad seleccionar al Aliado Estratégico para la ejecución del Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B, mediante el mecanismo de Alianza Estratégica previsto para las empresas públicas. En razón de la naturaleza pública de la EPM-HVR, la participación de bienes y recursos públicos y la implementación de un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario como mecanismo de administración del proyecto, el procedimiento deberá observar integralmente el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Para garantizar **seguridad jurídica, legalidad, competencia, transparencia y adecuada interpretación de las normas**, el marco jurídico aplicable se organiza conforme al **principio de jerarquía normativa establecido en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador**, considerando adicionalmente los principios de competencia y especialidad. En consecuencia, las disposiciones e instrumentos aplicables se observarán en el siguiente orden:

- a. **Constitución de la República del Ecuador**, como norma suprema del ordenamiento jurídico, particularmente las disposiciones relacionadas con legalidad y competencia de las instituciones públicas, administración pública, empresas públicas, prestación de servicios públicos, gestión de sectores estratégicos, participación del sector privado y demás principios aplicables.



- b. **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**, en lo relacionado con las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y sus empresas públicas, especialmente en materia de hábitat, vivienda, ordenamiento territorial y gestión institucional.
- c. **Código Orgánico Administrativo (COA)**, en lo que resulte aplicable a las actuaciones administrativas desarrolladas durante el procedimiento, particularmente respecto de competencia, legalidad, motivación, debido procedimiento, eficacia de los actos administrativos, responsabilidad y control de la actuación administrativa.
- d. **Código Orgánico Monetario y Financiero y normativa del mercado de valores y negocios fiduciarios**, en lo aplicable a la constitución, administración, funcionamiento, control y liquidación del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario** previsto para el proyecto, incluida la actuación de la sociedad administradora de fondos y fideicomisos y la administración del patrimonio autónomo.
- e. **Código Orgánico del Ambiente, su normativa reglamentaria y demás disposiciones ambientales aplicables**, así como la normativa de protección del patrimonio cultural y arqueológico cuando, por las características de las intervenciones o hallazgos, resulte aplicable.
- f. **Código del Trabajo, Ley de Seguridad Social y normativa de seguridad y salud en el trabajo**, respecto de las relaciones laborales, obligaciones patronales, afiliación, prevención de riesgos laborales y protección del personal vinculado con la ejecución del proyecto.
- g. **Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP)**, como marco legal principal de la EPM-HVR y de su capacidad asociativa, particularmente en lo relacionado con alianzas estratégicas, mecanismos de asociación, inversiones y participación con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.
- h. **Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) y su Reglamento General vigentes**, exclusivamente con carácter **supletorio**, en aquellas materias no reguladas por el régimen especial de asociatividad de las empresas públicas o cuando exista remisión expresa en los documentos del procedimiento, siempre que su aplicación resulte jurídicamente compatible y no desnaturalice el mecanismo asociativo previsto en la LOEP.
- i. **Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado y Normas de Control Interno aplicables al sector público**, respecto del control de los recursos y bienes públicos, administración de riesgos, documentación, trazabilidad, supervisión, rendición de cuentas y control institucional.
- j. **Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LOTAIP)** y normativa aplicable en materia de archivo y gestión documental, respecto de la publicidad, transparencia,





conservación y acceso a la documentación generada durante el procedimiento y la ejecución de la Alianza Estratégica, sin perjuicio de la información que legalmente tenga carácter reservado o confidencial.

- k. **Ley Orgánica de Protección de Datos Personales**, respecto de la obtención, utilización, almacenamiento, transferencia, conservación y demás tratamientos de datos personales correspondientes a oferentes, representantes, trabajadores, clientes, compradores y beneficiarios del proyecto.
- l. **Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), normas INEN, especificaciones técnicas, normativa sectorial y demás normas técnicas aplicables**, de acuerdo con la naturaleza y características de las obras, bienes, instalaciones y actividades comprendidas en el Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B.
- m. **Normativa vigente en materia de prevención, detección y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos**, en cuanto resulte aplicable al Aliado Estratégico, al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, a la fiduciaria, a los aportes, al financiamiento y a los recursos provenientes de la comercialización de las viviendas.
- n. **Ordenanzas municipales, resoluciones del Directorio y resoluciones o actos administrativos de la Gerencia General de la EPM-HVR**, emitidos dentro del ámbito de sus respectivas competencias y que resulten aplicables al proyecto y al procedimiento.
- o. **Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPM-HVR)**, como instrumento institucional específico que regula la planificación, estructuración, aprobación, convocatoria, selección, adjudicación, contratación, ejecución, seguimiento, terminación y cierre de los mecanismos de asociatividad de la Empresa, dentro del marco establecido por la Constitución y la LOEP.
- p. **El presente Pliego y sus anexos**, como instrumento que establece las reglas específicas del Concurso Público, requisitos de participación, condiciones de presentación de ofertas, metodología de evaluación y calificación, obligaciones, garantías, procedimiento de selección y demás condiciones aplicables a los participantes.
- q. **Los Términos de Referencia (TDR)**, que contienen las condiciones, requerimientos y especificaciones técnicas, económicas, financieras, comerciales, fiduciarias y de ejecución que deberá observar el oferente y, posteriormente, el Aliado Estratégico.
- r. **Las aclaraciones y modificaciones válidamente emitidas durante el Concurso Público**, siempre que hayan sido expedidas por la autoridad u órgano competente, debidamente motivadas y comunicadas a los participantes conforme al Reglamento de Asociatividad y al presente Pliego, y que no alteren el objeto ni las condiciones esenciales del procedimiento.



- s. **El Contrato Asociativo y el Contrato de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario**, una vez suscritos, como instrumentos jurídicos que regularán las obligaciones, aportes, riesgos, responsabilidades, administración fiduciaria, condiciones de ejecución, distribución de resultados, garantías, terminación y liquidación de la Alianza Estratégica, sin que sus disposiciones puedan contradecir normas de superior jerarquía ni modificar las condiciones esenciales que sustentaron la selección del Aliado Estratégico.
- t. **Las demás disposiciones nacionales y locales vigentes** que resulten aplicables por razón de la materia, competencia, naturaleza de las actividades, bienes involucrados, fuente de recursos o condiciones particulares del proyecto.

La planificación, estructuración, selección, adjudicación, suscripción, ejecución, seguimiento, liquidación y cierre de la Alianza Estratégica se desarrollarán dentro de las competencias y procedimientos establecidos en la **Ley Orgánica de Empresas Públicas y en el Reglamento de Asociatividad de la EPM-HVR**, particularmente conforme a los artículos 2, 3 y 12 de este último, sin perjuicio de la aplicación de las demás normas que correspondan por razón de la materia.

La aplicación de la normativa observará los principios de **jerarquía, competencia, especialidad y temporalidad**. En consecuencia, ninguna disposición del Pliego, TDR, anexos, aclaraciones, Contrato Asociativo o Contrato de Fideicomiso podrá contradecir una norma jurídica de superior jerarquía.

En caso de contradicción entre normas de distinta jerarquía, **prevalecerá la norma jerárquicamente superior**, conforme al artículo 425 de la Constitución. Cuando se trate de disposiciones del mismo nivel jerárquico, su interpretación deberá considerar la **competencia, especialidad, temporalidad y materia regulada**, según corresponda.

En cuanto a los documentos propios del Concurso Público, cualquier discrepancia deberá resolverse procurando su interpretación integral y armónica, sin alterar el objeto, las condiciones esenciales de competencia, la asignación de riesgos ni la ecuación económico-financiera aprobada para el proyecto

4. Límites geográficos y temporales

El proyecto se ejecutará en los predios de la ex Hacienda El Rosario, barrio El Salgado, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, correspondientes a los Lotes A y B de propiedad de la EPM-HVR, conforme a la documentación catastral y técnica que integra el expediente.

Lote	Clave catastral	Área referencial	Proyecto
A	130602701000	1,2 ha	100 unidades VIS
B	130603201000	1,1 ha	100 unidades VIS

El horizonte integral de ejecución y comercialización será de hasta veinte (20) meses por lote, conforme a la modalidad comercial base y al cronograma aprobado. El plazo se contará desde la notificación formal de inicio que emita la EPM-HVR una vez cumplidas las condiciones previas

previstas en el Contrato Asociativo y en el mecanismo fiduciario, el proyecto iniciará con la construcción del Lote A.

La suspensión, prórroga, modificación y extinción del plazo se sujetarán exclusivamente al Reglamento de Asociatividad y al Contrato Asociativo; por tanto, dichas materias no se regularán dentro de la delimitación geográfica.

5. Diagnóstico y justificación

La EPM-HVR dispone de estudios, diseños, ingenierías, presupuesto, cronogramas, licencias y demás documentación técnica habilitante para la ejecución del Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B. La fase constructiva requiere la incorporación de financiamiento y capacidades privadas, razón por la cual se estructuró el mecanismo de Alianza Estratégica previsto en los artículos 9, 12 y 13 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR), que regulan la iniciativa institucional, las fases del mecanismo de asociatividad y la planificación y estructuración previa del proyecto.

En este contexto, la estructuración de la Alianza Estratégica permite aprovechar los estudios, activos y recursos institucionales ya disponibles y, a la vez, incorporar la capacidad financiera y operativa necesaria para ejecutar el proyecto. El procedimiento se desarrollará observando los principios de eficiencia, transparencia, concurrencia, sostenibilidad y protección de los intereses de la EPM-HVR.

Durante la fase preparatoria, la revisión de la planificación institucional determinó que las actividades de construcción y fiscalización del proyecto no se encuentran contempladas en el POA ni en el PAI 2026, por lo que la EPM-HVR no dispone de asignación presupuestaria ni disponibilidad financiera para ejecutar directamente la fase constructiva. El pronunciamiento jurídico institucional determinó la procedencia del mecanismo de Alianza Estratégica para incorporar inversión privada; posteriormente se desarrollaron perfiles, matriz de riesgos y viabilidades técnica, financiera y jurídica, y se efectuaron Ruedas de Negocios que evidenciaron interés del sector privado.

En consecuencia, se justifica el Concurso Público para seleccionar un Aliado Estratégico que asuma el financiamiento, construcción, comercialización y ejecución de las obligaciones que le correspondan dentro del Proyecto Habitacional de cien (100) viviendas VIS en el Lote A y cien (100) viviendas VIS en el Lote B. El diagnóstico completo consta en los Términos de Referencia - Anexo 3; el Perfil del Proyecto - Anexo 2; y el Informe de Viabilidad Jurídica, Técnica, Económica, Financiera y Comercial - Anexo 1.

6. Situación actual del proyecto

La situación técnica, financiera, jurídica, social, económica y comercial del Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B se encuentra sustentada en el Perfil del Proyecto Anexo 2, los Términos de Referencia Anexo 3 y el Informe de Viabilidad Anexo 1 correspondiente, en concordancia

con el artículo 13 y el literal d) del artículo 20 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

7. Especificaciones técnicas

Las especificaciones técnicas se detallan en el Términos de Referencia Anexo 3. Es importante recalcar que el tipo de construcción en las tipología A y B es mixta (hormigón y estructura metálica) y la tipología C es construcción de hormigón, y esta obedecen a los productos recibidos a entera satisfacción por parte de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui, en el contrato de consultoría No. LCC-EPMHVR-2024-001, para el “ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INTEGRAL Y ACTUALIZACIÓN DE INGENIERÍAS, PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA VALORADO PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “EL ROSARIO”.

De igual manera el potencial Aliado Estratégico, deberá considerar las normas INEN y las que consten en las normas MOP-001-F-2002, para los rubros civiles que se considere.

8. Documentos Integrantes del Pliego

Forman parte integrante del presente Pliego y deberán ser considerados de manera conjunta para la preparación, presentación, evaluación y calificación de las ofertas:

- a) el cuerpo principal del Pliego;
- b) los Términos de Referencia;
- c) los formularios establecidos para la presentación de las ofertas; Formulario No 1 Datos Generales del Oferente,
- d) la Matriz de Asignación de Riesgos;
- e) el Modelo Económico-Financiero y flujo del proyecto;
- f) el Perfil del Proyecto Habitacional “Urin Chillo” – Lote A y Lote B;
- g) el Informe de Viabilidad Jurídica, Técnica, Económica, Financiera y Comercial;
- h) los estudios, diseños y documentación técnica incorporada expresamente al procedimiento; y,
- i) las aclaraciones y modificaciones que se emitan válidamente durante el Concurso Público.

La documentación señalada deberá interpretarse de manera integral y concordante con el artículo 20 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR), que determina el contenido mínimo de los Pliegos.

9. Información documentación del procedimiento Alianza estratégica para el financiamiento, construcción, comercialización y ejecución integral del proyecto habitacional “urin chillo” – lote A y lote B

Los oferentes deberán revisar integralmente el presente Pliego, sus anexos, los Términos de Referencia y demás documentación incorporada al procedimiento y serán responsables de considerar dicha información para la preparación de sus ofertas.

Los requisitos, condiciones, parámetros de evaluación, formularios, especificaciones y demás disposiciones expresamente identificadas como obligatorias serán de cumplimiento obligatorio.

La información que la EPMHVR identifique expresamente como referencial tendrá por finalidad facilitar el conocimiento y análisis del proyecto y no sustituirá la obligación del oferente de realizar su propia revisión y debida diligencia.

Esta disposición se aplicará en concordancia con los artículos 19 y 20 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

10. Estructura económica-financiera

La estructura económica-financiera consta en los Términos de Referencia – Anexo 3, el Perfil del Proyecto – Anexo 2 y el Modelo Económico-Financiero y Flujo del Proyecto – Anexo 4, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

11. Estudio de mercado, presupuesto y valor de inversión

El análisis de oferta y demanda, presupuesto y valor de inversión se encuentran desarrollados en el Perfil del Proyecto Anexo 2, los Términos de Referencia Anexo 3 y el Modelo Económico-Financiero Anexo 4. Los valores constituyen la base de estructuración del procedimiento y deberán ser utilizados de manera uniforme en los formularios y criterios de evaluación.

12. Análisis de Valor por Dinero

El Análisis de Valor por Dinero consta en el numeral 5.1.4 del Perfil del Proyecto – Anexo 2 y forma parte del sustento para la selección del mecanismo asociativo.

13. Matriz de Asignación de Riesgos

La identificación, valoración, asignación y tratamiento de riesgos técnicos, financieros, comerciales, jurídicos, ambientales y operativos consta en el Anexo 5 – Matriz de Asignación de Riesgos. La Matriz será vinculante durante la evaluación, negociación, contratación, ejecución y cierre, y no podrá alterarse durante la negociación de forma que disminuya injustificadamente el beneficio institucional o modifique sustancialmente la distribución de riesgos aprobada, de conformidad con los artículos 13

y 19 y el literal i) del artículo 20 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

Durante la ejecución contractual se observará además la prohibición prevista en el artículo 38 del mismo Reglamento.



SECCIÓN 2: OFERENTES

14. Requisitos de elegibilidad de los oferentes

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, asociaciones de estas o consorcios o compromisos de consorcio o asociación, que acrediten capacidad legal, técnica, económica y financiera suficiente para asumir las obligaciones del proyecto según los Términos de Referencia, requisitos, requerimientos, condiciones, limitaciones y más bases previstas en este pliego y, especialmente, que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad que se determinan en esta sección.

1.1. 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 75 y 76 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, artículos 337 y 338 del Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

(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 encuentren 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 de este Pliego, o bien, que hubiesen prestado servicios para terceros que hayan intervenido en asuntos relacionados con el Proyecto o este Pliego.

(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.

Toda la información que sea presentada por los oferentes es de su exclusiva responsabilidad y su presentación exime de toda responsabilidad sobre su veracidad y licitud a la **EPM-HVR** y sus funcionarios.

Para lo cual deberá presentar una declaración juramentada SOBRE 1, ante Notario Público relacionada con estas inhabilidades generales y especiales y deberá ser agregada a la Oferta, y detallar todo lo especificado en el numeral 14.1 del pliego.

1.2. Requisitos legales de elegibilidad

(a) Son Requisitos de Elegibilidad en los aspectos legales, de manera general, los siguientes:

(i) Contar en el Ecuador, a la fecha de presentación de la Oferta, con un apoderado o representante que pueda contestar demandas y cumplir con las obligaciones que asume el Oferente, en caso de ser extranjero.

(ii) Estar legalmente constituido en su país de origen.

(iii) No estar incurso en alguna de las inhabilidades generales o especiales previstas en el numeral 14.1 de este Pliego, para lo cual se deberá adjuntar la respectiva declaración juramentada ante Notario Público.

(iv) Para el caso de personas naturales y jurídicas es necesario que su objeto social y actividades estén relacionadas al área del procedimiento.

(v) Proveer la información y documentación requerida en este Pliego de manera completa.

(vi) Declaración juramentada ante Notario Público en la que se declare que los orígenes de los fondos a financiarse en el proyecto son lícitos, la misma que debe presentarse de forma independiente a la detallada en el subnumeral (iii) del presente numeral.

(b) En el caso de Consorcios Oferentes los Requisitos de Elegibilidad previstos en la letra (a) precedente deberán ser cumplidos por cada una de las personas naturales o jurídicas integrantes del Consorcio Oferente; y, además, el Consorcio Oferente deberá acreditar los siguientes requisitos adicionales:

(i) Acreditar el Contrato Privado de Promesa de asociación o consorcio entre los integrantes del Consorcio Oferente, que se ha de concretar en el evento de que el Consorcio Oferente sea el Adjudicatario (Será válida la presentación del formulario Modelo de Compromiso de asociación o Consorcio proporcionado por la EPMHVR para las promesas de asociación o consorcio).

(ii) Haber designado en Contrato Privado de Promesa un procurador común y apoderado especial que actuará en el Concurso y en la suscripción del Contrato de Alianza Estratégica en representación del Consorcio Oferente y de cada una de las personas que lo integran. (Será válida la presentación del formulario Modelo de Compromiso de asociación o Consorcio proporcionado por la EPMHVR para las promesas de asociación o consorcio).

(c) El Oferente deberá PRESENTAR a favor de la EPM-HVR la Garantía de Seriedad de la Oferta EN ORIGINAL y COPIA (solo en este caso la garantía original no debe estar perforada ni sumillada, foliada o con sellos de espacio en blanco) por un monto equivalente al 5 % del valor del presupuesto, la misma que deberá ser presentada EN EL SOBRE 1 según el cronograma determinado.

El oferente deberá presentar a favor de la EPMHVR una Garantía de Seriedad de la Oferta, en los términos, monto, forma y vigencia determinados en el presente Pliego, de conformidad con el literal t) del artículo 20 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

La garantía deberá permanecer vigente durante el período de validez de la oferta y hasta que corresponda su devolución conforme a las condiciones del procedimiento.

i. La Garantía de Seriedad de Oferta deberá ser otorgada en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 84 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, con un plazo de vigencia no menor a 90 días desde la fecha para la presentación de las Ofertas y, en cualquier caso, mantenerse vigente hasta la fecha en que se suscriba el Contrato de Alianza Estratégica.

ii. Cuando la Garantía de Seriedad de la Oferta sea rendida en forma de garantía bancaria, deberá ser emitida por una entidad del sistema financiero que posea una calificación de al menos AA en Ecuador.

iii. La Garantía de Seriedad de la Oferta se ejecutará en los siguientes casos:

Quando el Oferente, de manera expresa o tácita, desista de su Oferta en cualquier momento hasta la suscripción del Contrato de Alianza Estratégica.

Quando el Oferente no comparezca a la Negociación para la que sea convocado.

Quando 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 Acta final de Calificación de Oferentes.

1.3. Experiencia mínima del oferente

La experiencia se acreditará mediante contratos, actas de entrega-recepción, certificados de cumplimiento u otros documentos verificables que permitan identificar objeto, monto, fecha, alcance y participación efectiva del oferente. La experiencia general y específica se sujetará a los siguientes parámetros, en concordancia con los Términos de Referencia:

DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA	TEMPORALIDAD DE LA EXPERIENCIA	NÚMERO DE PROYECTOS SIMILARES	MONTO DE EXPERIENCIA GENERAL MÍNIMA	MONTO MÍNIMO REQUERIDO POR CADA PROYECTO
Experiencia integral en el desarrollo de proyectos habitacionales, urbanizaciones, conjuntos residenciales y/o desarrollos inmobiliarios similares,	Dentro de los últimos diez (10) años. Para acreditar específicamente actividades construcción de comercialización y ventas, se considerará	Uno (1) o más proyectos.	La experiencia general acumulada deberá ser igual o superior al 20 % del presupuesto referencial del proceso. Cuando el Aliado Estratégico tenga responsabilidad directa,	Cada proyecto deberá acreditar un monto igual o superior al 2 % del presupuesto referencial. Cuando el proyecto presentado incluya experiencia comercial, el monto

que comprendan actividades de construcción de viviendas, urbanización, infraestructura y obras civiles y, cuando corresponda al alcance del proyecto, actividades de promoción, gestión comercial, captación de clientes, reservas, financiamiento, comercialización, venta y colocación de unidades inmobiliarias.	la experiencia a la presentación de la oferta.		total o parcial, sobre la comercialización, deberá demostrar adicionalmente que dentro de la experiencia presentada existe un componente de ventas gestionadas o comercializadas equivalente, como mínimo, al 20 % del valor total de ventas previsto para el proyecto.	de ventas gestionadas o comercializadas deberá ser igual o superior al 5 % del valor total de ventas previsto para el proyecto.
---	--	--	---	---

La experiencia del personal técnico se acreditará de manera separada y no se confundirá con la experiencia empresarial del oferente. No se utilizará la figura de “subAliado Estratégico” salvo que se encuentre expresamente definida en el instrumento contractual.

CARGO	CANT. POR LOTE A	CANT. POR LOTE B	FORMACIÓN ACADÉMICA	EXPERIENCIA MÍNIMA	PARTICIPACIÓN MÍNIMA
Director del Proyecto	1	1	Ingeniero Civil o Arquitecto	10 años de experiencia general y al menos 5 años dirigiendo proyectos de urbanización y vivienda	100 %
Residente de Obra	2	2	Ingeniero Civil o Arquitecto	5 años en ejecución de obras civiles y urbanizaciones	100 % cada uno
Especialista en Estructuras	1	1	Ingeniero Civil	5 años en diseño o construcción de estructuras	40 %
Especialista Hidrosanitario	1	1	Ingeniero Civil o Sanitario	5 años en redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial	40 %
Especialista Eléctrico	1	1	Ingeniero Eléctrico	5 años en redes eléctricas, alumbrado público, baja y media tensión	40 %
Topógrafo	1	1	Ingeniero Geomático o Topógrafo	3 años en levantamientos y replanteos de obras civiles	30%
Ingeniero Ambiental	1	1	Ingeniero Ambiental o afín	3 años en gestión ambiental de proyectos de infraestructura	40 %

Arqueólogo	1	1	Arqueólogo o Licenciado en Arqueología	3 años de experiencia en prospección, monitoreo o rescate arqueológico en proyectos de infraestructura	30%
Técnico en Seguridad y Salud Ocupacional	1	1	Profesional o Tecnólogo en Seguridad y Salud Ocupacional	3 años en obras de construcción	100 %
Laboratorista de Suelos y Hormigones	1	1	Tecnólogo o Ingeniero Civil	3 años en control de calidad de materiales	50 %
Coordinador / Jefe Comercial del Proyecto	1	1	Título de tercer nivel en Administración de Empresas, Marketing, Comercial, Economía, Finanzas o carreras afines.	5 años de experiencia general y mínimo 3 años en dirección, coordinación o gestión comercial de proyectos inmobiliarios o de vivienda.	50%
Ejecutivo / Asesor Comercial Inmobiliario	1	1	Título de tercer nivel o formación tecnológica en Administración, Marketing, Gestión Comercial, Ventas o carreras afines.	2 años en comercialización o venta de bienes inmuebles, proyectos habitacionales o productos de similar complejidad.	100%
Especialista de Marketing y Gestión Digital	1	1	Título de tercer nivel en Marketing, Comunicación, Publicidad, Diseño, Administración o carreras afines.	2 años en marketing, campañas digitales, generación de leads y promoción comercial; preferentemente en proyectos inmobiliarios.	50%
Analista de Crédito y Cierre Inmobiliario	1	1	Título de tercer nivel en Administración, Finanzas, Economía, Contabilidad, Banca o carreras afines.	2 años en gestión de crédito, financiamiento hipotecario, análisis de capacidad de pago, escrituración o cierre de operaciones inmobiliarias	50%
Asistente Comercial y Documental	1	1	Título técnico, tecnológico o tercer nivel en Administración, Gestión Comercial, Secretariado,	1 año en gestión documental, atención al cliente, soporte comercial, CRM o administración de expedientes.	100%

			Contabilidad o carreras afines.		
--	--	--	---------------------------------	--	--

1.4. Capacidad económica y financiera

El oferente deberá acreditar capacidad financiera suficiente para asumir el aporte inicial comprometido como Aliado Estratégico. Para el efecto, deberá presentar documentación emitida por una institución financiera legalmente autorizada, mediante la cual se acredite la disponibilidad de recursos propios y/o una línea de crédito aprobada y vigente, por un valor igual o superior al cien por ciento (120 %) del aporte inicial que le corresponda efectuar al Aliado Estratégico, conforme a la estructura económica-financiera establecida para el proyecto.

La acreditación señalada se refiere exclusivamente al aporte inicial comprometido por el Aliado Estratégico y no al presupuesto referencial consolidado ni al costo total de ejecución del proyecto.

La documentación presentada deberá encontrarse vigente a la fecha de presentación de la oferta y permitir verificar de manera clara e inequívoca que el oferente dispone de capacidad financiera suficiente para efectuar el cien por ciento (100 %) del aporte inicial en las condiciones y plazos establecidos en el Pliego, los Términos de Referencia y el modelo económico-financiero del proyecto.

- Índice de Solvencia: mayor o igual a 1.
- Índice de Endeudamiento: menor a 1,5.
- La información se respaldará con estados financieros del último ejercicio fiscal, declaración de impuesto a la renta y certificación bancaria de fondos o línea de crédito, según corresponda.

SECCIÓN 3: PROCEDIMIENTO PÚBLICO Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

15. Cronograma del proceso

El cronograma del concurso se detalla a continuación. Su modificación procederá únicamente en los casos y bajo las condiciones previstas en el artículo 26 Reglamento de Asociatividad de la EPM-HVR. Cuando corresponda una modificación, la Comisión Evaluadora deberá solicitar la autorización respectiva a la Gerencia General, dejando constancia de la motivación y comunicando oportunamente el nuevo cronograma a todos los participantes, garantizando igualdad de condiciones.

N.º	Etapas / actividad	Fecha fin / límite
1	Publicación de convocatoria	18/9/2026 17:00
2	Etapas de preguntas	23/9/2026 17:00

3	Respuestas y aclaraciones (facultativo visita técnica)	24/9/2026 17:00
4	Fecha límite de presentación de ofertas	5/10/2026 9:00
5	Apertura de ofertas	5/10/2026 10:00
6	Fecha estimada de adjudicación	11/11/2026 10:00

16. Convocatoria

La EPM-HVR efectuará la convocatoria conforme al formato previsto en el Anexo 7, con alcance nacional e internacional. Para el efecto, la información del procedimiento será publicada en el sitio web institucional y, de considerarse necesario, en otros medios que permitan ampliar su difusión y facilitar la participación de potenciales interesados.

17. Preguntas, respuestas y aclaraciones

Los oferentes podrán formular preguntas y solicitar aclaraciones respecto del contenido del presente Pliego, sus anexos, los Términos de Referencia y demás documentos que integran el Concurso Público, dentro del plazo establecido en el Cronograma del procedimiento.

Las preguntas y solicitudes de aclaración deberán ser presentadas exclusivamente a través del correo electrónico institucional proyectourinchilloloteab@epmhvr.gob.ec, dentro de la fecha y hora previstas en el Cronograma. Para efectos de constancia, se considerará como fecha y hora de presentación la registrada en el correo institucional receptor.

De conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR), corresponderá a la Comisión Evaluadora resolver y atender las inquietudes presentadas durante esta etapa.

Las respuestas y aclaraciones serán emitidas dentro del plazo establecido en el Cronograma y comunicadas a todos los participantes a través de los medios previstos en el presente Pliego, garantizando igualdad de acceso a la información, transparencia y trato equitativo.

Las respuestas y aclaraciones emitidas no podrán alterar el objeto, alcance o monto del proyecto asociativo, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

Las respuestas y aclaraciones de carácter general formarán parte integrante de la documentación del Concurso Público y serán aplicables a todos los participantes.

18. Visita técnica

Los interesados podrán realizar una visita al sitio del proyecto en la fecha prevista en el cronograma, previa coordinación con la EPM-HVR. La visita tiene por finalidad facilitar el conocimiento de las condiciones físicas del predio y su entorno; por tanto, su asistencia no constituye requisito habilitante ni su ausencia será motivo de rechazo de la oferta.

19. Presentación de la oferta

Las ofertas se presentarán de manera física y digital, dentro de la fecha, hora y lugar establecidos en el Cronograma del Concurso Público, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

La oferta física será presentada en sobres cerrados, debidamente identificado, y contendrá la totalidad de los documentos y formularios exigidos en el presente Pliego, conforme a los siguientes detalles:

- SOBRE 1: Requisitos de Elegibilidad y garantía de seriedad de la oferta por el 5% del valor de presupuesto del proyecto,
- SOBRE 2: Oferta técnica y
- SOBRE 3: Oferta económica.

La documentación será numerada y rubricada en su anverso por el representante del potencial aliado estratégico de forma correlativa y los formularios, declaraciones y demás documentos que requieran manifestación de voluntad deberán estar debidamente suscritos por el representante legal del oferente o procurador común, según corresponda.

Al momento de la recepción, la EPMHVR emitirá la correspondiente constancia de presentación, en la que se registrará la identificación del oferente, fecha y hora de recepción, de conformidad con el literal e del artículo 25 y artículo 30 del Reglamento de Asociatividad de la EPMHVR.

No se recibirán ofertas presentadas con posterioridad a la fecha y hora límite establecidas en el Cronograma.

Los documentos que integren la oferta deberán presentarse de manera clara y legible. No deberán contener tachaduras, enmiendas o alteraciones que generen duda respecto de su contenido, salvo que se encuentren debidamente salvadas por quien suscribe el documento.

La oferta digital deberá contener la misma documentación presentada físicamente y será entregada juntamente con esta en medio digital PENDRIVE.

La carátula del sobre contendrá, al menos, la siguiente información:

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA DE RUMIÑAHUI –
EPMHVR**

CONCURSO PÚBLICO – ALIANZA ESTRATÉGICA

PROYECTO: “URIN CHILLO – LOTE A Y LOTE B”

CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO: AE-EPMHVR-2026-001

OFERENTE: _____

REPRESENTANTE LEGAL/PROCURADOR COMÚN: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO: _____

20. Apertura, integridad y convalidación

La apertura de las ofertas se realizará por la Comisión Evaluadora, de acuerdo con el cronograma establecido en el presente Pliego, dejando constancia de la actuación y de la documentación presentada por cada oferente.

Una vez realizada la apertura de las ofertas, la Comisión Evaluadora analizará la documentación presentada con el objeto de identificar la existencia de errores de forma, omisiones subsanables o aspectos que requieran aclaración.

De conformidad con el literal c) del artículo 25 y el artículo 31 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR), la Comisión Evaluadora podrá requerir a los oferentes, de manera motivada y por escrito, la convalidación de errores de forma o la aclaración de documentos, siempre que aquello no implique la alteración de las condiciones fundamentales de la oferta técnica o económica, ni modifique la asignación de riesgos propuesta.

Cuando corresponda realizar una convalidación, la Comisión Evaluadora solicitará al oferente la presentación de la información o documentación requerida dentro del plazo establecido en el cronograma del procedimiento.

La convalidación tendrá exclusivamente carácter aclaratorio o subsanatorio y, en ningún caso, podrá utilizarse para:

- a) modificar el objeto o alcance de la oferta presentada;
- b) modificar o sustituir la oferta económica;
- c) mejorar las condiciones técnicas, económicas o financieras originalmente ofertadas;
- d) incorporar experiencia, capacidad técnica, capacidad financiera o requisitos habilitantes que no hubieren sido acreditados en la oferta presentada;
- e) modificar la asignación de riesgos propuesta;
- f) sustituir documentos cuya ausencia determine el incumplimiento de un requisito sustancial; o,
- g) alterar cualquier elemento de la oferta que pueda modificar el resultado de la evaluación o generar una ventaja respecto de los demás oferentes.

Serán susceptibles de convalidación:

- a) errores de forma que no incidan en el contenido sustancial de la oferta;
- b) omisiones o inconsistencias formales cuya aclaración pueda efectuarse exclusivamente con base en información o documentación incorporada originalmente en la oferta;
- c) errores de identificación, transcripción o referencia que no modifiquen las condiciones ofertadas; y,
- d) errores exclusivamente aritméticos o de cálculo, cuando su corrección pueda determinarse de manera objetiva mediante operaciones matemáticas realizadas sobre valores que consten originalmente en la oferta, siempre que dicha corrección no implique modificar la oferta económica ni la voluntad originalmente expresada por el oferente.

No serán susceptibles de convalidación:

- a) la falta de presentación de documentos o requisitos sustanciales exigidos para la admisibilidad de la oferta;
- b) la incorporación posterior de experiencia, capacidad técnica, capacidad financiera o información que no haya sido acreditada en la oferta presentada;
- c) la modificación, sustitución o mejora de la oferta técnica, económica o financiera;
- d) la modificación de la asignación de riesgos propuesta;
- e) la incorporación de condiciones que otorguen al oferente una ventaja respecto de los demás participantes; y,

f) los errores aritméticos cuya corrección implique modificar elementos sustanciales de la oferta económica o alterar la voluntad económica originalmente expresada.

La Comisión Evaluadora solicitará la convalidación dentro de los plazos establecidos en el Cronograma del Concurso Público. La solicitud deberá identificar de manera clara el error u omisión cuya convalidación o aclaración se requiere, sin orientar al oferente respecto de la forma de mejorar o modificar su oferta.

Cuando los errores identificados no sean susceptibles de convalidación, la oferta será rechazada. La Comisión Evaluadora dejará constancia de esta circunstancia en el expediente, conservará copia de la documentación correspondiente y notificará el resultado al oferente, conforme lo determina el artículo 31 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

Toda solicitud de convalidación, la respuesta presentada por el oferente y la decisión adoptada por la Comisión Evaluadora deberán incorporarse al expediente del Concurso Público, garantizando la trazabilidad, igualdad de trato y transparencia del procedimiento.

21. Causales de Rechazo de las Ofertas

La Comisión Evaluadora rechazará una oferta cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

- a) incumplimiento de requisitos mínimos o habilitantes que no sean susceptibles de convalidación;
- b) presentación de la oferta fuera de la fecha, hora, lugar o mecanismo establecido en el Cronograma del Concurso Público;
- c) condicionamiento del contenido de la oferta o modificación unilateral del objeto, alcance o condiciones esenciales establecidas en el Pliego;
- d) alteración sustancial de los formularios obligatorios que impida verificar el cumplimiento de los requisitos del procedimiento;
- e) presentación de información o documentación falsa, adulterada o inconsistente que afecte la evaluación de la oferta;
- f) presentación de ofertas alternativas cuando estas no hayan sido expresamente autorizadas;
- g) incumplimiento de los requisitos de elegibilidad e inexistencia de capacidad jurídica, técnica, económica o financiera exigida para el procedimiento; y,
- h) las demás causales expresamente establecidas en el presente Pliego y en el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

La decisión de rechazo deberá encontrarse debidamente motivada y constará en el correspondiente informe de evaluación, en concordancia con los artículos 25, 31, 32 y 33 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

22. Comisión Evaluadora

Para la fase de concurso público actuará una Comisión técnica para la revisión, evaluación y selección de iniciativas privadas del proyecto asociativo, integrada por los cargos previstos en el Art. 24.- Comisión Evaluadora. – Realizada la convocatoria para la presentación de ofertas, la Gerencia General conformará una Comisión Evaluadora interdisciplinaria responsable de calificarlas. La comisión evaluadora emitirá un informe motivado recomendando la adjudicación o la declaratoria de desierto del proceso.

La comisión evaluadora estará conformada por:

- 1) La Gerencia General o su delegado/a, quien la presidirá;
- 2) La o el Coordinador Técnico o su delegado quien tendrá voz y voto;
- 3) La o el Jefe de Estudios y Proyectos quien tendrá voz y voto;
- 4) La o el Coordinador Administrativo Financiero o su delegad o/a, quien tendrá voz y voto;
- 5) La o Jefe Jurídico quien tendrá voz y no voto;
- 6) La o Jefe de Planificación quien tendrá voz y no voto.

Actuará como secretario/a la o el servidor designado por la comisión evaluadora para el concurso público, quien será responsable de la elaboración de las actas y notificaciones respectivas salvaguardando el debido proceso.

2.1. Atribuciones de la Comisión Evaluadora

La Comisión Evaluadora ejercerá las atribuciones previstas en el artículo 25 del Reglamento de Asociatividad, entre ellas: recibir, custodiar y realizar la apertura formal de las ofertas; verificar su admisibilidad y cumplimiento de requisitos mínimos; solicitar de manera motivada la convalidación de errores de forma o aclaraciones permitidas; evaluar y calificar las ofertas admitidas aplicando exclusivamente los parámetros, metodología y puntajes previamente establecidos en el Pliego; y emitir los informes motivados que correspondan para la continuación del procedimiento.

23. Negociación y adjudicación

Concluida la evaluación, la Comisión convocará al primero de los oferentes de conformidad al artículo 36 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de

Rumiñahui (EPMHVR). La negociación solo podrá procurar mejoras para la EPM-HVR y no podrá reducir condiciones técnicas mínimas, modificar sustancialmente la estructura financiera base, trasladar injustificadamente riesgos ni disminuir el beneficio institucional.

Si no se alcanza acuerdo con el primer oferente, la Comisión podrá continuar con el siguiente oferente en el orden de prelación mientras existan ofertas habilitadas, conforme al Reglamento. Concluida la negociación, la Comisión Evaluadora emitirá el informe final correspondiente. Cumplidas las actuaciones previstas en el Reglamento de Asociatividad, el expediente será puesto en conocimiento de la Gerencia General para el trámite que corresponda y, posteriormente, del Directorio para la resolución y autorización institucional respectiva. La negociación no podrá modificar la estructura financiera base, la Matriz de Asignación de Riesgos, el porcentaje de participación institucional, la ecuación económica original ni el objeto esencial del contrato.

24. Prolación para la Negociación

Concluida la evaluación y calificación de las ofertas habilitadas, la Comisión Evaluadora establecerá el orden de prelación de los oferentes de acuerdo con el puntaje total obtenido.

La negociación se iniciará con el oferente ubicado en primer lugar. De no alcanzarse un acuerdo dentro de las condiciones y límites establecidos en el Pliego, se continuará con el oferente ubicado en el siguiente lugar del orden de prelación, mientras existan ofertas habilitadas.

Durante la negociación no podrán modificarse la estructura financiera base, la Matriz de Asignación de Riesgos, el porcentaje de participación institucional, la ecuación económica ni reducirse el beneficio previsto para la EPMHVR, de conformidad con los artículos 36 y 38 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

25. Cancelación y declaratoria de desierto

El proceso podrá ser cancelado o declarado desierto únicamente mediante acto motivado de la autoridad competente, en los casos previstos en el Reglamento de Asociatividad. Podrá declararse desierto, entre otros supuestos, cuando no se presenten ofertas, ninguna resulte habilitada o no sea posible culminar satisfactoriamente la negociación.¹

¹ DISPOSICIÓN SEGUNDA Reglamento de Asociatividad Aplicable a la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR)", aprobado mediante la Resolución No. 005-DIR-EPMHVR-2026/13/03/2026, en sesión ordinaria del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui, el 13 de marzo de 2026.

26. Contratación

El adjudicatario deberá presentar la documentación habilitante definitiva, constituir las garantías exigibles y cumplir las condiciones previas previstas en el Pliego y el Contrato Asociativo. El presente Pliego no contempla un valor por concepto de adquisición del documento.

Los costos de constitución del mecanismo fiduciario, protocolización cuando legalmente corresponda y demás gastos directamente vinculados a la instrumentación de la Alianza Estratégica serán asumidos según la distribución prevista en el Modelo Económico-Financiero y el Contrato Asociativo.

Plazo para la suscripción del contrato

El Contrato Asociativo será suscrito por el Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR) y el adjudicatario dentro del término de quince (15) días, contado a partir de la notificación de la adjudicación y una vez constituidas las garantías exigidas en el presente Pliego.

El contrato se formalizará mediante escritura pública, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui (EPMHVR).

Previo a su suscripción, deberán encontrarse cumplidas las condiciones, autorizaciones y garantías establecidas en el Reglamento, el presente Pliego y los documentos que integran el procedimiento.

SECCIÓN 4: OFERTAS

27. Debida diligencia

La presentación de la oferta implica que el oferente ha revisado el Pliego, sus anexos, la información técnica disponible, la situación física del proyecto y las condiciones económicas y financieras aplicables. La información institucional entregada a los participantes deberá corresponder a la documentación que forma parte del expediente. La revisión que realice el oferente no modificará la asignación de riesgos establecida en la Matriz ni trasladará a este aquellos que correspondan a la EPM-HVR.

28. Vigencia de la oferta

La oferta permanecerá vigente durante el plazo establecido en el Cronograma y la Convocatoria. Cualquier prórroga deberá ser solicitada y aceptada expresamente, con la correspondiente extensión de la Garantía de Seriedad.

29. Costos de preparación de la oferta

Todos los costos de preparación, presentación, aclaración y negociación de la oferta serán asumidos por el oferente y no generarán derecho a reembolso.

30. Presentación de la oferta

La oferta deberá ser clara, completa, verificable y presentada conforme a los formularios. No se admitirán ofertas alternativas, condicionadas o que alteren unilateralmente los requisitos mínimos del Pliego.

SECCIÓN 5: CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN

31. Metodología de evaluación

3.1. Etapa habilitante: Cumple / No Cumple

La Comisión verificará la integridad de la oferta, requisitos legales, equipo mínimo, personal técnico mínimo, experiencia general y específica, solvencia financiera, metodología y cronograma. Las ofertas que incumplan requisitos mínimos no pasarán a la etapa de puntuación, salvo errores formalmente convalidables.

Se revisará bajo la metodología de CUMPLE / NO CUMPLE mediante “check list” del cumplimiento de los componentes técnicos de la Oferta que son:

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
A. INTEGRIDAD DE LA OFERTA			
B. EQUIPO MÍNIMO			
C. PERSONAL TÉCNICO MÍNIMO			
D. EXPERIENCIA GENERAL MÍNIMA			
E. EXPERIENCIA ESPECÍFICA MÍNIMA			
F. EXPERIENCIA MÍNIMA DEL PERSONAL TÉCNICO			
G. SOLVENCIA ECONÓMICA			
H. METODOLOGÍA DE EJECUCIÓN DE LA OBRA			
I. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN			
J. PLAN DE COMERCIALIZACIÓN Y GESTIÓN DE VENTAS DEL PROYECTO			
K. OFERTA ECONÓMICA			

PARÁMETRO	CUMPLE	NO CUMPLE	PERSONAS NATURALES	PERSONAS JURÍDICAS	CONSORCIOS
A. HABILITACIÓN RUP			X	X	X
B. CERTIFICADO DE			X	X	X

CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO					
C. DECLARACIÓN SOBRE TRANSPARENCIA SOCIETARIA, BENEFICIARIO FINAL Y JURISDICCIONES DE RIESGO			X	X	X
D. CONSTITUCIÓN Y HABILITACIÓN DE CONSORCIOS					X
E. PERÍODO DE CONSTITUCIÓN DE AL MENOS 5 AÑOS				X	
F. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ANTE LA UAFE			X	X	X
G. DECLARACIÓN DE INHABILIDADES, PROHIBICIONES Y SANCIONES			X	X	X

Aquellas ofertas que cumplan integralmente con los parámetros mínimos pasarán a la etapa de evaluación de ofertas con puntaje, caso contrario serán descalificadas.

3.2. Evaluación por puntaje

Las ofertas habilitadas serán calificadas sobre cien (100) puntos. La matriz definitiva de evaluación será la siguiente, en concordancia con los Términos de Referencia:

Factor	Puntaje máximo	Medio de verificación / criterio
Oferta económica (construcción)	20	Formulario/Anexo de oferta económica; fórmula y reglas de los TDR.
Solvencia / capacidad financiera	15	Estados financieros, patrimonio, liquidez, capital de trabajo, endeudamiento, capacidad de financiamiento e ISF conforme TDR.
Experiencia general del oferente	10	Experiencia integral adicional sobre el mínimo, conforme TDR.
Experiencia específica del oferente	20	Experiencia adicional y similitud con el objeto, conforme TDR.

Factor	Puntaje máximo	Medio de verificación / criterio
Experiencia del personal técnico	5	Perfiles, títulos y experiencia acreditada conforme TDR.
Cronograma de ejecución de la obra	5	Coherencia con plazo, secuencia, rubros, control e hitos conforme TDR.
Metodología de ejecución de la obra	5	Programa de trabajo, secuencia, ambiente, seguridad, señalización y demás parámetros TDR.
Plan de comercialización y gestión de ventas	20	Plan específico, verificable y coherente con modalidad comercial, fiduciaria, equipo, indicadores y contingencias conforme TDR.

La calificación se realizará únicamente sobre los factores previstos en estos Pliegos. Durante la evaluación no podrán incorporarse nuevos criterios o subcriterios. La aplicación de los puntajes y de las fórmulas que correspondan deberá quedar debidamente sustentada en el informe de evaluación.

3.3. Oferta económicamente atípica o sustancialmente favorable

Cuando una oferta económica presente una variación favorable superior al veinticinco por ciento (25 %) respecto de la referencia del modelo financiero base, la Comisión requerirá al oferente una justificación técnica, económica y financiera de su sostenibilidad. La oferta solo podrá ser rechazada mediante decisión motivada, luego de analizar costos, financiamiento, cronograma, riesgos, precios de venta y demás supuestos relevantes.

3.4. Desempate

En caso de empate en el puntaje total, se priorizará, en este orden: mayor puntaje en oferta económica; mayor puntaje en experiencia específica; mayor puntaje en metodología; y, de persistir el empate, se aplicará el mecanismo objetivo previsto en el Reglamento o definido en el acta de convocatoria antes de la presentación de ofertas.

CAPÍTULO SEGUNDO: BASES TÉCNICAS, FINANCIERAS Y CONTRACTUALES

32. Bases técnicas

Las bases técnicas del proyecto constan en los Términos de Referencia – Anexo 3, el Perfil del Proyecto – Anexo 2 y los estudios y diseños definitivos.

33. Sistema constructivo

La construcción en las tipología A y B es mixta (hormigón y estructura metálica) y la tipología C es construcción de hormigón, y esta obedecen a los productos recibidos a entera satisfacción por parte de

la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui, en el contrato de consultoría No. LCC-EPMHVR-2024-001, para el “ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INTEGRAL Y ACTUALIZACIÓN DE INGENIERÍAS, PRESUPUESTO Y CRONOGRAMA VALORADO PARA EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL “EL ROSARIO”.

De igual manera el potencial Aliado Estratégico, deberá considerar las normas INEN y las que consten en las normas MOP-001-F-2002, para los rubros civiles que se considere.

34. Bases financieras

El Modelo Económico-Financiero – Anexo 4 constituye la referencia para evaluar sostenibilidad, inversión, aportes, costos, ingresos, flujo de caja, recuperación de capital y participación en resultados. La oferta deberá demostrar coherencia con el cronograma, la estrategia de comercialización y la Matriz de Riesgos.

35. Administración fiduciaria

Los aportes, ingresos por ventas y demás flujos del proyecto serán administrados mediante un fideicomiso mercantil de administración y fuente de pago o el mecanismo fiduciario que jurídicamente se apruebe. La fiduciaria administrará el patrimonio autónomo y los flujos financieros; no ejercerá fiscalización técnica ni sustituirá al Administrador del Contrato.

- Recibir y registrar los aportes de las partes.
- Administrar los ingresos provenientes de la comercialización.
- Ejecutar pagos y desembolsos conforme al presupuesto, hitos y autorizaciones previstas.
- Mantener trazabilidad contable y financiera de ingresos y egresos.
- Emitir reportes financieros periódicos.
- Aplicar las reglas de recuperación de inversión, distribución de resultados y cierre definidas contractualmente.

36. Administración, fiscalización y seguimiento

La EPM-HVR designará al Administrador del Contrato, quien realizará seguimiento administrativo y contractual. La fiscalización técnica verificará avance físico, calidad, cantidades, cronograma, especificaciones, ambiente, seguridad y demás obligaciones técnicas. Las funciones de administración contractual, fiscalización técnica y administración fiduciaria serán independientes y coordinadas.

- a) Facilitar las actividades de fiscalización, supervisión, control, auditoría y seguimiento que correspondan.

- b) Entregar oportunamente la información y documentación requerida por la EPMHVR, la fiduciaria, los organismos de control y demás autoridades competentes, dentro del ámbito de sus respectivas competencias.
- c) Atender y subsanar oportunamente las observaciones técnicas, administrativas, financieras, ambientales o de cualquier otra naturaleza que sean formuladas por las instancias competentes.
- d) Mantener registros verificables de los recursos, bienes, servicios, contratos y actividades ejecutadas con cargo al proyecto, de acuerdo con la estructura de la Alianza.

37. Productos, hitos y cronograma de entregables

Los productos, responsables, medios de verificación, hitos y cronograma y deberán guardar concordancia con el Anexo 2, el Perfil del Proyecto y el cronograma valorado definitivo.

- Cierre de estructura asociativa y financiera.
- Acreditación del financiamiento comprometido.
- Construcción de 100 unidades en el Lote A y 100 unidades en el Lote B.
- Urbanización, infraestructura, equipamiento y obras complementarias.
- Gestión ambiental, seguridad, calidad y riesgos.
- Comercialización, escrituración y entrega de unidades.
- Liquidación técnica, económica, financiera y fiduciaria.

38. Régimen de sanciones y multas

El incumplimiento imputable al Aliado Estratégico de obligaciones, productos, hitos, plazos o especificaciones dará lugar a las multas y consecuencias contractuales previstas. Toda sanción deberá vincularse a una obligación concreta, observar proporcionalidad, motivación y derecho a la defensa. La aplicación de multas no exime del cumplimiento de la obligación principal.

39. Modelo de Contrato Asociativo

El Modelo de Contrato no forma parte integrante del Pliego sin embargo se establece el contenido esencial del mismo, que contiene las reglas que regirán la relación entre la EPM-HVR y el Aliado Estratégico.

40. Contenido esencial del contrato asociativo

- Comparecientes, antecedentes y objeto.

- Aportes y obligaciones de las partes.
- Plazo, hitos, cronograma y condiciones de inicio.
- Estructura económica-financiera, cierre financiero y recuperación de inversión.
- Flujo neto, utilidad neta distribuible y reglas de distribución.
- Régimen fiduciario y administración de recursos.
- Distribución y administración de riesgos.
- Fiscalización, administración, indicadores y reportes.
- Garantías y seguros.
- Régimen de multas, incumplimientos y medidas correctivas.
- Integridad, anticorrupción, conflictos de interés y transparencia.
- Prohibición y condiciones de cesión.
- Suspensión, modificación, terminación, reversión y extinción.
- Solución de controversias.
- Liquidación técnica, económica, financiera y fiduciaria y cierre.

41. Distribución de riesgos

La distribución de riesgos se sujetará a la Matriz incorporada como Anexo 5. En su aplicación se observará la asignación definida para cada evento, procurando que el riesgo sea administrado por la parte que se encuentre en mejores condiciones de prevenirlo, controlarlo o mitigar sus efectos. El Contrato Asociativo deberá guardar concordancia con dicha Matriz.

42. Vigencia, suspensión y extinción

El plazo de ejecución y comercialización será de hasta veinte (20) meses por lote, contado desde la orden o notificación de inicio emitida conforme al Contrato Asociativo. La vigencia contractual comprenderá además las actuaciones necesarias para entrega, liquidación y cierre hasta el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

La suspensión temporal procederá por causas técnicas, incumplimientos que impidan continuar, fuerza mayor, caso fortuito u otras causales contractuales debidamente verificadas y motivadas. La extinción procederá por cumplimiento integral, mutuo acuerdo, terminación anticipada por incumplimiento, imposibilidad sobreviniente y demás causales previstas en el Reglamento y el Contrato.

43. Garantías y seguros

El régimen de garantías y seguros tiene por objeto proteger el patrimonio público, el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario, los recursos aportados por las partes, la correcta ejecución de las obras, los derechos de terceros y el cumplimiento de las obligaciones del Aliado Estratégico durante las etapas precontractual, contractual, constructiva, comercial, de entrega y cierre.

Su sustento principal se encuentra en los artículos 315 y 316 de la Constitución de la República; artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas -LOEP-, que reconocen la capacidad asociativa de las empresas públicas; Reglamento de Asociatividad de la EPM-HVR, que exige que los TDR y Pliegos definan garantías, seguros, riesgos y condiciones del mecanismo; Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II -Ley de Mercado de Valores-, especialmente las normas sobre obligaciones de la fiduciaria, fideicomiso mercantil, patrimonio autónomo y representación legal; Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros aplicable a negocios fiduciarios; y Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro III -Ley General de Seguros-, junto con la normativa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El fideicomiso mercantil constituye un patrimonio autónomo, separado de los patrimonios de los constituyentes y de la fiduciaria. La fiduciaria administra y representa legalmente dicho patrimonio conforme a las instrucciones del contrato de fideicomiso; por tanto, la existencia del fideicomiso no sustituye las garantías del Aliado, sino que complementa su función mediante separación patrimonial, trazabilidad, control de flujos y condiciones previas para desembolsos.

La LOSNCP vigente y su Reglamento General se utilizarán, cuando corresponda, como referencia supletoria para la forma, ejecutabilidad y suficiencia de las garantías. En particular, los artículos 84 a 89 de la LOSNCP y 346 a 351 de su Reglamento General constituyen el estándar de referencia para garantías incondicionales, irrevocables, de cobro inmediato, fiel cumplimiento, anticipo, garantía técnica, ejecución y devolución, sin convertir la Alianza Estratégica en un contrato ordinario de obra pública ni alterar el régimen especial asociativo de la LOEP.

3.5. Aplicación al modelo de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario

Regla general: los aportes, financiamiento, ingresos por comercialización y pagos del proyecto serán canalizados por el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario. Las garantías y pólizas respaldarán los riesgos que no quedan cubiertos por la sola separación patrimonial. El fideicomiso deberá constar como beneficiario, asegurado adicional o interesado, únicamente cuando el riesgo recaiga sobre bienes, recursos o derechos integrantes del patrimonio autónomo; en los demás casos la beneficiaria será la EPM-HVR.

3.6. Garantías exigibles

Garantía	Aplicación	Base mínima	Beneficiario	Momento y vigencia	Responsable de presentar	Observación fiduciaria
Seriedad de la oferta	Obligatoria en fase precontractual	1% de la inversión privada ofertada	EPM-HVR	Desde presentación de oferta hasta firma del Contrato Asociativo o terminación del procedimiento	Oferente	No ingresa al fideicomiso. La Comisión Evaluadora verifica existencia, monto, vigencia y ejecutabilidad.
Fiel cumplimiento	Obligatoria para el Aliado adjudicado	5% de la inversión privada adjudicada comprometida por el Aliado	EPM-HVR; el fideicomiso podrá ser co-beneficiario solo respecto de obligaciones que afecten directamente su patrimonio	Antes o al momento de la firma; vigente hasta recepción, liquidación y cierre de obligaciones garantizadas	Aliado Estratégico en el marco del fideicomiso	Condición previa para habilitar desembolsos iniciales. La fiduciaria registra vigencia y alertas, sin sustituir a la EPM-HVR en su ejecución.
Garantía técnica	Condicional y específica para equipos, maquinaria, instalaciones y bienes con garantía de fabricante	100% del valor de los bienes cubiertos cuando deba sustituirse el certificado de fabricante por una garantía alternativa	EPM-HVR y/o Fideicomiso, según titularidad del bien	Desde recepción del bien y por el plazo técnico definido en contrato/fabricante	Aliado / fabricante / distribuidor autorizado	No debe confundirse con garantía del 100% de toda la obra civil. Cubre calidad y funcionamiento de bienes específicos.

Garantía	Aplicación	Base mínima	Beneficiario	Momento y vigencia	Responsable de presentar	Observación fiduciaria
Protección / restitución del predio	Condicional, según estructuración fiduciaria y matriz de riesgos	Hasta 100% del avalúo institucional vigente, únicamente si el riesgo patrimonial no queda suficientemente cubierto por el fideicomiso	EPM- HVR	Mientras exista exposición patrimonial no cubierta	Aliado Estratégico, si se activa esta exigencia	Preferentemente se protege mediante cláusulas fiduciarias de destino exclusivo, prohibición de gravar/enajenar sin autorización, reversión y restitución. Evitar duplicidad de garantías.

Forma mínima de las garantías financieras. - Cuando se adopten las formas previstas en el artículo 84 de la LOSNCP como estándar contractual, deberán ser incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato, emitidas por entidades legalmente habilitadas en el Ecuador, sin cláusulas que impidan o dilaten su ejecución. El Contrato definirán con precisión monto, obligación garantizada, beneficiario, vigencia, renovación, causales de ejecución y devolución.

3.7. Pólizas de seguros aplicables

Póliza / cobertura	Aplicación	Suma asegurada mínima	Asegurados / beneficiarios	Vigencia	Responsable	Criterio
Todo Riesgo Construcción y Montaje (CAR/EAR)	Obligatoria durante construcción	100% del valor de reposición de las obras, materiales, equipos y bienes asegurables bajo responsabilidad del Aliado	Fideicomiso como asegurado respecto de bienes del patrimonio autónomo; EPM-HVR y Aliado como coasegurados según interés asegurable	Desde inicio de obra hasta recepción, incluyendo período de mantenimiento cuando corresponda	Aliado Estratégico	Debe cubrir daños súbitos e imprevistos, eventos naturales, incendio, robo, remoción de escombros y extensiones técnicamente necesarias.
Responsabilidad Civil General / Construcción	Obligatoria	Mínimo 2,38% del valor de inversión constructiva del lote correspondiente o el valor superior que determine la matriz de riesgos	Aliado como asegurado; EPM-HVR y Fideicomiso como asegurados adicionales cuando corresponda; terceros como perjudicados	Durante toda la ejecución y hasta cierre del riesgo	Aliado Estratégico	Incluir RC patronal, cruzada, operaciones, contratistas/subcontratistas y exceso de RC para vehículos propios o de terceros. El 2,38% es parámetro técnico del proyecto, no porcentaje legal.
Responsabilidad profesional	Condicional	Límite definido por la matriz de riesgos y alcance de diseños/modificaciones	EPM-HVR y/o Fideicomiso como interesados adicionales cuando corresponda	Durante servicios profesionales y período posterior definido contractualmente	Aliado y profesionales responsables	Aplica si el Aliado modifica diseños, realiza rediseños o asume responsabilidad profesional de ingeniería/arquitectura.

Póliza / cobertura	Aplicación	Suma asegurada mínima	Asegurados / beneficiarios	Vigencia	Responsable	Criterio
Cobertura ambiental	Condicional	Según permiso/licencia ambiental, plan de manejo y matriz de riesgos	EPM-HVR, Fideicomiso y terceros según la póliza	Durante la fase de exposición ambiental	Aliado Estratégico	Se exige cuando la regularización ambiental o la matriz de riesgos determine obligación o exposición que amerite seguro/garantía financiera.
Vehículos, maquinaria y equipo	Según utilización	Valor comercial/reposición y límites legales aplicables	Propietario/operador; EPM-HVR y Fideicomiso como adicionales cuando exista interés asegurable	Mientras operen en el proyecto	Aliado / propietario del equipo	Debe complementarse con las obligaciones legales de tránsito, seguridad social y seguridad y salud; no las sustituye.

Las garantías y seguros del Proyecto Habitacional Urin Chillo - Lote A y Lote B se exigirán conforme al régimen especial de Alianza Estratégica de la LOEP, al Reglamento de Asociatividad de la EPM-HVR, al modelo de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario y a la Matriz de Riesgos. La LOSNCP y su Reglamento General se observarán de manera supletoria cuando el Pliego, TDR o Contrato Asociativo incorporen expresamente sus estándares.

44. Solución de controversias

Las diferencias se atenderán inicialmente mediante negociación directa y mecanismos de coordinación previstos contractualmente. De persistir la controversia, se aplicará el mecanismo de solución previsto expresamente en el Contrato Asociativo, conforme al Reglamento de Asociatividad y al ordenamiento jurídico ecuatoriano.

45. Integridad, transparencia y prevención de conflictos de interés

El oferente y el Aliado Estratégico actuarán con integridad, transparencia y buena fe; revelarán conflictos de interés y mantendrán registros suficientes para control y auditoría. La falsedad documental, corrupción o colusión generará las consecuencias previstas en la normativa y el Contrato.

46. Cierre y liquidación

Concluida la construcción, comercialización y entrega, se efectuará la liquidación técnica, económica, financiera y fiduciaria. La EPM-HVR verificará el cumplimiento de obligaciones y la distribución de recursos conforme al modelo aprobado, para proceder al cierre definitivo de la Alianza Estratégica.²

47. Formación, integridad y custodia del expediente

De todas las actuaciones desarrolladas durante el Concurso Público se conformará y mantendrá un expediente íntegro, organizado y ordenado cronológicamente, en el que se incorporarán los documentos generados y recibidos durante el procedimiento.

El expediente contendrá, entre otros documentos, la convocatoria, Pliego y anexos, Términos de Referencia, preguntas y aclaraciones, modificaciones, ofertas presentadas, garantías, actas de la Comisión Evaluadora, documentos de convalidación, informes técnicos, financieros y jurídicos, informe de evaluación y recomendación, resoluciones administrativas, comunicaciones y demás documentos que sustenten las decisiones adoptadas durante el procedimiento.

La o el Secretario de la Comisión Evaluadora será responsable de mantener la integridad y trazabilidad documental durante las actuaciones de la Comisión, sin perjuicio de las competencias institucionales correspondientes a la gestión y custodia documental.

Una vez concluido el procedimiento, el expediente será entregado a la unidad institucional competente para su conservación y custodia, dejando constancia documental de dicha entrega.

² ART. 53 REGLAMENTO DE ASOCIATIVIDAD APLICABLE EPM-HVR DE 13 MARZO 2026

CAPÍTULO TERCERO: ARMONIZACIÓN NORMATIVA, CONTROL Y TRAZABILIDAD

Finalidad. Este capítulo integra las exigencias del Reglamento de Asociatividad, los Términos de Referencia y el marco jurídico aplicable, y forma parte obligatoria del Pliego. Su finalidad es asegurar legalidad, objetividad, igualdad, concurrencia, transparencia, integridad, trazabilidad, control, mejor valor por dinero y protección del patrimonio público durante todo el ciclo de la Alianza Estratégica.

48. Jerarquía, especialidad y supletoriedad normativa

La Alianza Estratégica se estructura bajo la capacidad asociativa y régimen especial previsto para las empresas públicas. El Reglamento de Asociatividad de la EPM-HVR, el presente Pliego, los TDR, la Matriz de Riesgos, el modelo económico-financiero y el Contrato Asociativo constituyen el marco específico del procedimiento. La LOSNCP y su Reglamento General se aplicarán de forma supletoria en lo no previsto o cuando exista remisión expresa, sin utilizar la figura asociativa para eludir procedimientos legalmente obligatorios.

49. Principios rectores y deber de motivación

Toda actuación deberá observar legalidad, competencia, seguridad jurídica, igualdad y trato justo, concurrencia, transparencia, publicidad, integridad, eficiencia, eficacia, planificación, responsabilidad, sostenibilidad y mejor valor por dinero. Las decisiones de habilitación, convalidación, rechazo, calificación, negociación, adjudicación, cancelación, declaratoria de desierto, modificación, suspensión, terminación y liquidación deberán constar en actos o informes motivados, con identificación de hechos, norma aplicable, evidencia y razonamiento técnico-jurídico.

50. Control interno, expediente y pista de auditoría

Se conformará un expediente único, íntegro, foliado o indexado, cronológico y trazable, físico y/o electrónico, que contenga todos los documentos preparatorios, precontractuales, contractuales, financieros, fiduciarios, técnicos, comerciales, ambientales y de cierre. Ninguna decisión relevante podrá sustentarse en documentos que no consten en el expediente. Se conservarán versiones, responsables, fechas, aprobaciones, actas, informes, matrices, comunicaciones, respaldos de publicación y evidencias de notificación.

51. Segregación de funciones y conflictos de interés

Las funciones de estructuración, evaluación, autorización, administración contractual, fiscalización, control financiero y custodia documental deberán mantenerse claramente diferenciadas. Los miembros de la Comisión Evaluadora, administradores, fiscalizadores y demás intervinientes declararán conflictos de interés y se abstendrán cuando corresponda conforme al ordenamiento jurídico. El Aliado Estratégico deberá revelar beneficiarios finales, vinculaciones relevantes y conflictos reales o potenciales.

52. Integridad, anticorrupción, libre competencia y origen lícito de fondos

Se prohíben sobornos, comisiones indebidas, colusión, simulación, acuerdos anticompetitivos, falsedad documental, tráfico de influencias y cualquier mecanismo destinado a alterar la competencia o desviar recursos. El oferente presentará declaraciones de integridad, independencia de oferta, origen lícito de fondos y autorización para verificaciones razonables. La EPM-HVR podrá requerir aclaraciones y documentos de debida diligencia, respetando igualdad de trato y las reglas de convalidación.

53. Transparencia, publicidad y confidencialidad

La convocatoria, aclaraciones, modificaciones, resultados y demás documentos de libre acceso se publicarán por los mecanismos institucionales previstos en el Reglamento. La reserva o confidencialidad solo procederá con fundamento legal expreso. La información personal, bancaria, comercial sensible o protegida será tratada conforme a la normativa de protección de datos y acceso a la información pública.

54. Administración fiduciaria obligatoria

Los aportes, ingresos por reservas, cuotas, entradas, créditos, desembolsos, ventas y demás flujos del proyecto serán administrados exclusivamente a través del fideicomiso mercantil irrevocable previsto en el Reglamento y los TDR. Se prohíbe la administración paralela de flujos del proyecto por el Aliado Estratégico. El fideicomiso deberá mantener cuenta exclusiva, trazabilidad, conciliaciones, reportes periódicos, reglas de prelación de pagos, controles de autorización y auditoría conforme al instrumento constitutivo.

55. Control de cambios y preservación de la ecuación del proyecto

Todo cambio de alcance, costo, plazo, cronograma, modalidad comercial, fuente de financiamiento, asignación de riesgos o condición económica deberá contar con justificación previa, análisis de impacto, disponibilidad de fuente, informe técnico-financiero-jurídico cuando corresponda y aprobación de la autoridad competente. No se admitirán modificaciones que alteren el objeto esencial, reduzcan el beneficio institucional, trasladen injustificadamente riesgos al patrimonio público o vulneren las condiciones de competencia del procedimiento.

56. Fiscalización, administración contractual y pagos

La fiscalización verificará cantidades, calidad, avance físico, cronograma, seguridad, ambiente, pruebas, recepción e hitos. El Administrador del Contrato verificará el cumplimiento contractual y coordinará la documentación habilitante. Todo pago o desembolso deberá contar con soporte suficiente, certificación o autorización prevista, registro fiduciario y correspondencia con el presupuesto y cronograma vigentes.

57. Responsabilidad ambiental, laboral, técnica y frente a terceros

El Aliado Estratégico será responsable de cumplir la NEC, normas INEN y técnicas aplicables, permisos, licencias, obligaciones ambientales, seguridad y salud ocupacional, seguridad social, normativa laboral, gestión de residuos, protección de terceros y patrimonio cultural o arqueológico cuando corresponda. Mantendrá vigentes las pólizas, seguros y garantías durante toda la etapa del riesgo que respaldan.

58. Garantías y seguros

Las garantías y seguros se exigirán en los términos definidos en los TDR, el Reglamento y el Contrato Asociativo. En caso de diferencia entre referencias normativas o porcentajes contenidos en documentos preparatorios, antes de la convocatoria la Jefatura Jurídica deberá emitir validación de vigencia y aplicabilidad, y la resolución de aprobación del Pliego deberá dejar expresamente definida la garantía exigible, su base de cálculo, vigencia, forma de renovación, beneficiario y condiciones de ejecución.

59. Evaluación objetiva y prohibición de criterios ex post

La evaluación se realizará en dos fases: requisitos habilitantes bajo metodología Cumple/No Cumple y, exclusivamente para ofertas habilitadas, evaluación por puntaje sobre 100 puntos conforme a los TDR. No podrán crearse durante la evaluación nuevos criterios, subcriterios, fórmulas, escalas o medios de verificación. Toda puntuación deberá quedar motivada y respaldada documentalmente.

60. Prevención de ofertas temerarias y sostenibilidad financiera

La Comisión Evaluadora verificará la coherencia entre oferta económica, presupuesto, cronograma, financiamiento, solvencia, flujo de caja, comercialización y riesgos. Las ofertas anormalmente favorables o cuya sostenibilidad generen duda razonable serán objeto de solicitud de justificación antes de adoptar una decisión motivada, sin introducir criterios no previstos en el Pliego.

61. Comercialización, protección de compradores y trazabilidad

La comercialización se sujetará a la modalidad contractual aplicable. Existirá política única de precios y descuentos, inventario trazable, registro de prospectos, reservas, ventas, cobros, financiamiento, escrituración y postventa. El equipo comercial no podrá recibir directamente recursos de compradores; todo pago se canalizará al fideicomiso. Se mantendrán expedientes de clientes y evidencia de cumplimiento de las condiciones aplicables a vivienda de interés social.

62. Control posterior, auditoría y acceso a órganos de control

La EPM-HVR, la fiduciaria y el Aliado Estratégico deberán facilitar el acceso a información, registros, contratos, respaldos, sistemas y documentación que legalmente requieran la Contraloría General del Estado y demás organismos competentes. Las obligaciones de conservación documental, rendición de cuentas y colaboración con auditorías subsistirán durante los plazos legales aplicables.

Control preventivo de vigencia normativa: La aprobación y convocatoria deberán estar precedidas por informe jurídico que confirme la vigencia de las normas citadas a la fecha de inicio del procedimiento, especialmente LOSNCP, su Reglamento General, resoluciones SERCOP, normativa de garantías y disposiciones transitorias. Esta verificación evita que referencias históricas contenidas en estudios o TDR se apliquen automáticamente si hubieren sido reformadas o derogadas.

63. Matriz definitiva de evaluación por puntaje

Parámetro	Puntaje	Regla de armonización
Oferta económica (construcción)	20	Conforme fórmula, formulario y condiciones TDR.
Solvencia	15	Conforme indicadores y documentación TDR.
Experiencia general	10	Conforme TDR.
Experiencia específica	20	Conforme TDR.
Experiencia del personal técnico	5	Conforme TDR.
Cronograma de ejecución de obra	5	Conforme TDR.
Metodología de ejecución de obra	5	Conforme TDR.
Plan de comercialización y gestión de ventas	20	Conforme matriz de 20 puntos TDR.
TOTAL	100	No se admitirán puntajes adicionales no previstos.

ANEXOS DEL PLIEGO

- Anexo 1 – Informe de Viabilidad Jurídica, Técnica, Económica, Financiera y Comercial
- Anexo 2 – Perfil del Proyecto Urin Chillo – Lote A y Lote B.
- Anexo 3 – Términos de Referencia
- Anexo 3.1 – Estudio de Mercado
- Anexo 4 – Modelo Económico-Financiero y Flujo del Proyecto
- Anexo 5 – Matriz de Asignación de Riesgos
- Anexo 6 – Términos Definiciones
- Anexo 7 – Formato de Convocatoria
- Anexo 8 – Formularios de la oferta

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Elaborado Revisado por:	Arq. Alejandra Lara	Coordinadora Técnica	
	Ing. Augusto Chamorro	Coordinador Administrativo Financiero	
	Abg. Jonnathan Caiza	Jefe Jurídico	
Aprobado por:	Mgs. Marcelita Arroyo	Gerente General EPM- HVR	