

ANEXO 6:

TÉRMINOS Y DEFINICIONES





De conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Asociatividad Aplicable a la Empresa Pública Municipal de Hábitat y Vivienda de Rumiñahui, se indica:

“Art. 6.- Definiciones.- Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, de los Términos de Referencia, Pliegos y Contrato Asociativo, se entenderá por:

a) Acto Administrativo: Declaración unilateral de voluntad emitida por la autoridad competente de la EPMHVR en ejercicio de potestad pública, que produce efectos jurídicos individuales o generales dentro del procedimiento asociativo.

b) Administrador del Contrato: Servidor público designado por la Gerencia General responsable del control técnico, financiero, contractual y fiduciario del proyecto asociativo.

c) Adjudicación: Acto administrativo motivado mediante el cual se selecciona formalmente al socio estratégico o aliado del proyecto asociativo.

d) Alianza Estratégica: Acuerdo contractual de riesgo compartido celebrado entre la EPMHVR y uno o varios socios estratégicos para la ejecución de un proyecto específico, sin creación de nueva persona jurídica.

e) Brecha de Servicio Público: Diferencia cuantificable entre la oferta actual de vivienda, hábitat o infraestructura urbana y la demanda insatisfecha que el proyecto busca cubrir.

f) Capacidad Asociativa: Facultad legal de la EPMHVR para constituir alianzas estratégicas, consorcios, sociedades de economía mixta u otras figuras permitidas por la ley para cumplir sus fines institucionales.

g) Cierre Financiero: Momento en el cual el socio privado acredita documentalmente contar con el financiamiento suficiente, disponible y asegurado para ejecutar el proyecto en las condiciones ofertadas.

h) Comisión Evaluadora: Órgano colegiado designado para analizar, evaluar y calificar las ofertas presentadas en el concurso público.

i) Consorcio: Unión temporal entre la EPMHVR y terceros para ejecutar conjuntamente un proyecto cuya complejidad técnica o financiera supere las capacidades individuales.

j) Declaratoria de Interés Institucional: Acto administrativo motivado mediante el cual la Gerencia General acoge una iniciativa privada y dispone el inicio del concurso público.

k) Derecho a Igualar: Facultad otorgada al promotor de una iniciativa privada para igualar o mejorar la mejor oferta presentada en el concurso público, sin alterar la matriz de riesgos ni los requisitos técnicos mínimos.



l) Expediente Administrativo: Conjunto ordenado, foliado y cronológico de documentos físicos o digitales que contienen todas las actuaciones, informes técnicos, jurídicos, financieros, actas y resoluciones generadas dentro del procedimiento asociativo.

m) Fiscalización: Actividad técnica especializada, independiente del socio privado, destinada a verificar el cumplimiento de especificaciones técnicas, cronogramas, calidad de obra, inversiones ejecutadas y obligaciones contractuales durante la ejecución del proyecto.

n) Fideicomiso Mercantil: Patrimonio autónomo constituido para administrar exclusivamente los ingresos, egresos, inversiones y pagos del proyecto asociativo, bajo reglas de transparencia y control.

o) Flujo Neto del Proyecto: Resultado financiero obtenido de restar a los ingresos totales del proyecto todos los costos directos, indirectos, financieros, tributarios y provisiones debidamente auditadas.

p) Garantía de Cumplimiento: Instrumento financiero irrevocable presentado por el socio estratégico a favor de la EPMHVR, destinado a asegurar la correcta ejecución del contrato asociativo y el cumplimiento integral de sus obligaciones.

q) Hito Contractual: Evento técnico o financiero verificable cuyo cumplimiento activa obligaciones contractuales o desembolsos.

r) Iniciativa Privada: Propuesta no solicitada presentada por un particular que incluye estudios técnicos, financieros y jurídicos elaborados a su costo y riesgo.

s) Iniciativa Pública: Proyecto estructurado por la EPMHVR a partir de necesidades institucionales identificadas en su planificación.

t) Intervención Temporal: Facultad excepcional de la EPMHVR para asumir de manera provisional la administración técnica o financiera del proyecto asociativo cuando exista incumplimiento grave, riesgo de paralización o afectación al interés público.

u) Matriz de Asignación de Riesgos: Instrumento técnico que identifica, clasifica y asigna los riesgos del proyecto a la parte con mejor capacidad de administrarlos.

v) Oferta Atípicamente Favorable: Propuesta económica que presenta indicadores sustancialmente más beneficiosos que los referenciales, requiriendo justificación técnica y financiera de su sostenibilidad.

w) Oferta Económica: Propuesta financiera presentada por el oferente que incluye modelo de inversión, estructura de financiamiento, flujo proyectado y porcentaje de participación institucional.



x) Oferta Técnica: Propuesta presentada por el oferente que detalla diseño conceptual, metodología de ejecución, cronograma, especificaciones técnicas, transferencia tecnológica y demás componentes técnicos requeridos.

y) Pliegos: Documento integral que contiene las bases administrativas, técnicas, financieras y contractuales que regulan el concurso público.

z) Proponente: Persona natural o jurídica que presenta una iniciativa privada o participa como oferente en el concurso público.

aa) Reequilibrio Económico: Mecanismo excepcional mediante el cual se ajusta la ecuación económico-financiera del contrato asociativo cuando, por causas imprevisibles, extraordinarias y no imputables a las partes, se alteren sustancialmente las condiciones financieras originales del proyecto.

bb) Reversión: Transferencia automática y obligatoria a favor de la EPMHVR de bienes, infraestructura, estudios, permisos y derechos generados durante la ejecución del proyecto al término del contrato o en caso de terminación anticipada.

ff) Valor por Dinero (Value for Money): Herramienta de análisis comparativo que determina si el modelo asociativo genera mayor eficiencia, rentabilidad y beneficio institucional frente a la ejecución directa.

Las definiciones contenidas en el presente artículo serán de aplicación obligatoria y prevalecerán para la interpretación de los Términos de Referencia, Pliegos y Contrato Asociativo, sin perjuicio de las definiciones previstas en la Constitución y la ley.”

1. **Aclaración:** Indicación que, en forma de circular informativa publicada en la página web institucional, emite la Comisión Técnica para ajustar errores, omisiones, inconsistencias o, en general, para aclarar el contenido de este Pliego, sin que ninguna aclaración que se emita altere el objeto, alcance o monto del proyecto asociativo.
2. **Acta de Negociación:** Instrumento por medio del cual se deja constancia de los acuerdos o la imposibilidad de arribar a ellos en el Concurso.
3. **Anexo:** Según corresponda al documento principal, son los anexos de este Pliego. Para su especificación se empleará este término junto con el documento principal con letra inicial mayúscula.
4. **Autoridad Competente:** Significa cualquier entidad, órgano o sujeto investido de potestades públicas, normativas, administrativas o jurisdiccionales, que, de cualquier modo y en cualquier materia, interviene o puede intervenir para que a una persona le sea permitido, restringido o prohibido la realización de los actos que son materia en todas las fases del concurso público.





5. **Concurso Público:** Es el procedimiento precontractual que tiene por propósito la determinación del Aliado del Contrato, con base a los procedimientos y los criterios de evaluación detallados en el Pliego.
6. **Convocatoria:** Acto por medio del cual LA EPM-HVR llama a eventuales Oferentes para que participen en el Concurso Público.
7. **Cronograma del Concurso:** Fases temporales que se siguen en la etapa precontractual de la selección del aliado estratégico.
8. **Días:** Días Calendario
9. **EPM-HVR:** Es la entidad pública que convoca el presente proceso o aquella que en el futuro la sustituya o fuere titular de la competencia en virtud de la cual se celebra el Contrato.
10. **Financista:** Cualquier tercero que otorga préstamos al Aliado Estratégico a través de cualquier mecanismo lícito.
11. **Fuerza Mayor:** Se considerará lo establecido en el artículo 30 del Código Civil con las delimitaciones constantes en el Modelo de CONTRATO.

