



REGLAMENTO INTERNO PARA PROCESOS ASOCIATIVOS

**DIRECTORIO DE PORTOVIVIENDA EP
RESOLUCION Nro. 2024-02
Diciembre 20, 2024**

Tabla de contenido

CAPÍTULO I: DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN	8
ARTÍCULO 1.- OBJETO	8
ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	8
CAPÍTULO II: LINEAMIENTOS GENERALES DE LA CAPACIDAD ASOCIATIVA	8
ARTÍCULO 3.- DEFINICIONES	8
ARTÍCULO 4.- CAPACIDAD ASOCIATIVA	12
ARTÍCULO 5.- ELEMENTOS MÍNIMOS DE LA CAPACIDAD ASOCIATIVA	12
ARTÍCULO 6.- OBJETIVO DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS	13
ARTÍCULO 7.- DE LAS MODALIDADES ASOCIATIVAS	14
ARTÍCULO 8.- FASES DE LOS PROCESOS ASOCIATIVOS	15
CAPÍTULO III: DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS	16
TÍTULO I: RESPONSABLES DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS	16
ARTÍCULO 9.- DEL GERENTE GENERAL	16
ARTÍCULO 10.- DE LA COMISIÓN DE PROYECTOS ASOCIATIVOS	17
ARTÍCULO 11.- FUNCIONES DE LA COMISIÓN	17
TÍTULO II: CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS	18
ARTÍCULO 12.- GESTIÓN DE RIESGOS	18
ARTÍCULO 13.- DE LOS PROYECTOS A EJECUTARSE	18
ARTÍCULO 14.- CONDICIONES PARA REALIZAR PROCESOS ASOCIATIVOS	18
CAPÍTULO IV: DE LAS FASES DEL PROCESO DE ASOCIATIVIDAD	19
TÍTULO I: ETAPA PREPARATORIA	19
ARTÍCULO 15.- DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA	19
ARTÍCULO 16.- DE LA INICIATIVA PROPIA	19
ARTÍCULO 17.- DE LA INICIATIVA EXTERNA	19
ARTÍCULO 18.- MANIFESTACIÓN DE INTERÉS	20
ARTÍCULO 19.- DE LOS INFORMES PREVIOS	21
ARTÍCULO 20.- DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES PREVIOS	21
ARTÍCULO 21.- ELABORACIÓN DE LAS BASES	22
ARTÍCULO 22.- AUTORIZACIÓN DEL DIRECTORIO	24
TÍTULO II: ETAPA PRECONTRACTUAL	24
ARTÍCULO 23.- DE LA RESOLUCIÓN DE INICIO DEL CONCURSO PÚBLICO	24
ARTÍCULO 24.- CONVOCATORIA	24
ARTÍCULO 25.- DE LAS PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES	25
ARTÍCULO 26.- CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	25
ARTÍCULO 27.- DE LA RECEPCIÓN DE OFERTAS	25
ARTÍCULO 28.- APERTURA DE OFERTAS	25
ARTÍCULO 29.- CONVALIDACIÓN DE ERRORES	25
ARTÍCULO 30.- CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS	26
ARTÍCULO 31.- CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS	26
ARTÍCULO 32.- DECLARATORIA DE PROCESO DESIERTO	26
ARTÍCULO 33.- PARAMETROS MÍNIMOS DE CALIFICACIÓN	26
ARTÍCULO 34.- NEGOCIACIÓN	26
ARTÍCULO 35.- INFORME DE RESULTADOS DE LA COMISIÓN	27
ARTÍCULO 36.- ADJUDICACIÓN	27
TÍTULO III: ETAPA CONTRACTUAL Y DE EJECUCIÓN	27
ARTÍCULO 37.- DE LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO	27
ARTÍCULO 38.- SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	28

ARTÍCULO 39.- PROPIEDAD INTELECTUAL	28
ARTÍCULO 40.- GARANTÍAS	28
ARTÍCULO 41.- CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE Y SU CUSTODIA	29
TÍTULO IV: DE LOS PROCESOS ASOCIATIVOS CON EMPRESAS PÚBLICAS O SUBSIDIARIAS	29
ARTÍCULO 42.- DEL PROCEDIMIENTO	29
TÍTULO V: DE LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS	29
ARTÍCULO 43.- DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO	29
ARTÍCULO 44.- DE LOS INFORMES DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO	30
ARTÍCULO 45.- DE LA FISCALIZACIÓN	30
ARTÍCULO 46.- DE LOS CONTRATOS MODIFICATORIOS	31
ARTÍCULO 47.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO ASOCIATIVO	31
ARTÍCULO 48.- DE LOS EFECTOS DE LA TERMINACIÓN	31
ARTÍCULO 49.- DE LA NORMATIVA SUPLETORIA	32
ARTÍCULO 50.- DE LA ASISTENCIA MUTUA	32
ARTÍCULO 51.- DE LAS OBRAS Y SERVICIOS ADICIONALES	32
ARTÍCULO 52.- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	32
CAPITULO V: DE LA FASE DE RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN	33
ARTÍCULO 53.- DE LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS	33
ARTÍCULO 54.- DEL SEGUIMIENTO Y MONITOREO	33
ARTÍCULO 55.- DE LA LIQUIDACIÓN DEL PROCESO ASOCIATIVO	33
CAPITULO VI: DISPOSICIONES	33
DISPOSICIONES GENERALES	33
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	34
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	34
DISPOSICIONES FINALES	34

**REGLAMENTO INTERNO PARA PROCEDIMIENTOS ASOCIATIVOS DE LA
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**

**RESOLUCIÓN DIRECTORIO-PORTOVIVIENDA-2024-02
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el literal I del numeral 7 del artículo 76 establece que toda resolución de los poderes públicos debe ser motivada.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 225 numeral 4 establece que forman parte del sector público (...) Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 señala que las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerá solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 227, cita que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 315, el Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la Ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales. (...)

Que, el numeral primero del artículo 133 de la Constitución de la República señala que serán orgánicas aquellas leyes que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 233, ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. Las servidoras o servidores públicos y los delegados o representantes a los cuerpos colegiados a las instituciones del Estado estarán sujetos a las sanciones establecidas por delitos de peculado, cohecho, concusión y enriquecimiento ilícito. La acción para

perseguirlos y las penas correspondientes serán imprescriptibles y en estos casos, los juicios se iniciarán y continuarán incluso en ausencia de las personas acusadas. Estas normas también se aplicarán a quienes participen en estos delitos, aun cuando no tengan las calidades antes señaladas. Las personas contra quienes exista sentencia condenatoria ejecutoriada por los delitos de peculado, enriquecimiento ilícito, concusión, cohecho, tráfico de influencias, oferta de realizar tráfico de influencias, y testaferrismo; así como, lavado de activos, asociación ilícita, y delincuencia organizada relacionados con actos de corrupción; estarán impedidos para ser candidatos a cargos de elección popular, para contratar con el Estado, para desempeñar empleos o cargos públicos y perderán sus derechos de participación establecidos en la presente Constitución.

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, tiene por ámbito regular la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de empresas públicas que no pertenezcan al sector financiero y que actúen en el ámbito internacional, nacional, regional, provincial o local; y establecen los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellas, de acuerdo a lo dispuesto por la Constitución de la República.

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en su artículo 4 define a la empresas públicas como entidades que pertenecen al Estado, en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.

Que, el Art. 35 de la citada LOEP, determina, que: "Las empresas públicas tienen capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y en consecuencia para la celebración de los contratos que se requieran, para cuyo efecto podrán constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.

(...) En cualquier caso, las asociaciones público-privada conformadas por empresas públicas, con mayoría en la participación, tendrán el mismo tratamiento tributario, beneficios e incentivos previstos en el ordenamiento jurídico para la modalidad de gestión delegada.

Todo proceso de selección de; socios privados para la constitución de empresas de economía mixta debe ser transparente de acuerdo a la ley y se requerirá concursos públicos y para perfeccionar la asociación no requerirá de otros requisitos o procedimientos que no sean establecidos por el Directorio.

No requerirán de concursos públicos los procesos de asociación con otras empresas públicas o subsidiarias de éstas, de países que integran la comunidad internacional.
(...)

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en su artículo 36 de la misma norma señala: "Para ampliar sus actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades, las empresas públicas gozarán de capacidad asociativa, entendida ésta como la facultad empresarial para asociarse en consorcios, alianzas estratégicas, conformar empresas de economía mixta en asocio con empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras, constituir subsidiarias, adquirir acciones y/o participaciones en empresas nacionales y extranjeras y en general optar por cualquier otra figura asociativa que se considere pertinente conforme a lo dispuesto en los Arts. 315 y 316 de la Constitución de la República.

Las empresas públicas ecuatorianas podrán asociarse con empresas estatales de otros países, con compañías en las que otros Estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios. En todos estos casos se requerirá que el Estado ecuatoriano o sus instituciones hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

En general los acuerdos asociativos e inversiones previstas en el inciso anterior deberán ser aprobados mediante resolución del Directorio en función de los justificativos técnicos, económicos y empresariales presentados mediante informe motivado y no requerirán de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio para perfeccionar la asociación o inversiones, respectivamente.

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas en su artículo 42, señala "FORMAS DE FINANCIAMIENTO.- Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstos en esta y otras leyes, así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda.

Que, la Ley Orgánica de Empresa Públicas LOEP, establece que son órganos de dirección y administración de las empresas públicas:

1. El Directorio, encargado de definir los objetivos, políticas, y metas de la empresa; y,
2. La Gerencia General, encargada de la gestión integral de la empresa"; "El Gerente General someterá a consideración y aprobación del Directorio el Plan General de Negocios, Expansión e Inversión de la empresa pública, mismo que deberá estar alineado al Plan Estratégico Empresarial con el fin de generar oportunidades de negocio rentables en términos económicos o sociales.

El Gerente General debe asegurar y garantizar bajo su responsabilidad que la información técnica, económica, jurídica, ambiental y social proporcionada al Directorio, sea veraz, clara, precisa, completa, oportuna, pertinente, actualizada y congruente. Así mismo el Gerente General será responsable por la omisión en la entrega de información, relacionada con eventos acaecidos por falta de previsión, fuerza mayor o caso fortuito, que por su importancia deban someterse a conocimiento del Directorio";

Que, la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo, es una persona jurídica de derecho público, creada mediante Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, el 4 de septiembre de 2014.

Que, la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Portoviejo, tiene por objeto gestionar y desarrollar proyectos urbanos y de vivienda de interés social, además de ejercer actividades técnicas de revisión, evaluación, control o supervisión, respecto de proyectos y habitabilidad de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Portoviejo, Igualmente, diseñará, construirá y dará mantenimiento a obras civiles y demás actividades accesorias, complementarias o derivadas de este objeto empresarial. Así mismo podrá gestionar el suelo de los proyectos inmobiliarios delegados o entregados por el GAD Portoviejo a PORTOVIVIENDA EP, con el fin de fomentar o estimular el desarrollo urbano inmobiliario en el cantón.

Que, es necesario regular la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas no financieras; y,

En uso de las facultades constitucionales, legales y reglamentarias, como presidente del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, resuelve expedir el REGLAMENTO INTERNO PARA PROCEDIMIENTOS ASOCIATIVOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

REGLAMENTO INTERNO PARA PROCEDIMIENTOS ASOCIATIVOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

CAPITULO I: DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los términos y lineamientos para el ejercicio de la capacidad asociativa de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, denominada en adelante PORTOVIVIENDA EP, para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales establecidos en la ordenanza de creación y su plan estratégico institucional.

PORTOVIVIENDA EP, previa aprobación de su Directorio, podrá constituir cualquier tipo de modalidad asociativa y celebrar todo acto o contrato permitido en el ordenamiento jurídico; siempre que no implique una contravención al ordenamiento jurídico vigente.

ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento será aplicable en los procesos asociativos relacionados con cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, consorcios, acuerdos asociativos y cualquier otro tipo de modalidad asociativa, contemplada en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el ámbito nacional o internacional, con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, en el ámbito de sus competencias, atribuciones y facultades establecidas en la Constitución de la República, en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y en su Ordenanza de creación.

CAPÍTULO II: LINEAMIENTOS GENERALES DE LA CAPACIDAD ASOCIATIVA

ARTÍCULO 3.- DEFINICIONES

1. **Alianza Estratégica:** Es el acuerdo de tipo comercial y/o productivo que ligue facetas específicas de los negocios de dos o más personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que produzcan o presenten los mismos servicios y/o productos o que sean complementarios para el cumplimiento de sus fines empresariales, potenciando la efectividad de las estrategias competitivas de sus participantes, a través del intercambio de tecnologías, habilidades o productos, o del aporte de materia prima, capital, conocimiento del mercado, ventas, canales de distribución, para colaborar hacia el mismo mercado objetivo. Dicha alianza estratégica no implicará la pérdida de la identidad e individualidad como persona jurídica de PORTOVIVIENDA-EP.
2. **Actividades de Construcción:** Actividades del Proyecto Asociativo relacionadas con la construcción y el equipamiento de una obra nueva o a la realización de mejoras materiales en una obra existente. Estas actividades inician con la suscripción del Contrato Asociativo y finalizan con la puesta en servicio/operación de la obra física de infraestructura y/o servicio.
3. **Actividades de Financiamiento:** Actividades del Proyecto Asociativo relacionadas con el dimensionamiento y consecución del financiamiento total para la ejecución

del proyecto, incluyendo aportes de Capital de los Socios y deuda. Estas actividades inician con la suscripción del Contrato Asociativo y finalizan con el cierre financiero del Proyecto Asociativo.

4. **Actividades de Prestación de Servicio:** Actividades del Proyecto Asociativo relacionadas con la prestación de los servicios pactados, incluyendo los de innovación, transferencia de tecnología, incremento de productividad, o cualquier otro que se establezca en el Contrato. Estas actividades inician con la prestación del servicio realizado y culminan con la finalización del plazo del Contrato.
5. **Área Requirente:** es la Dirección o Departamento de PORTOVIVIENDA EP que es la titular responsable de ejecutar el objeto de Proyecto Asociativo, conforme el Estatuto de Gestión por Procesos de PORTOVIVIENDA EP o las delegaciones que hubieran realizado las instancias pertinentes.
6. **Aliado:** Se entiende a la persona natural o jurídica, nacional o extranjera que ha suscrito cualquier tipo de alianza o mecanismo asociativo con PORTOVIVIENDA-EP.
7. **Asociación:** Se entiende como la unión o acuerdo voluntario entre dos o más empresas, entes públicos o privados o sus asociaciones, con el propósito de emprender acciones y colaboración empresarial conjunta.
8. **Acuerdo Asociativo:** Es la unión o acuerdo, de carácter temporal, entre dos o más personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, en el cual, con el propósito de alcanzar metas de productividad y eficiencia en el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales, participan con aportes de capital, bienes o recursos y, en la misma proporción de dichos aportes participan del resultado (pérdida o ganancia).
9. **Bases del concurso:** Son los documentos que contienen las condiciones técnicas, legales y financieras requeridas por la PORTOVIVIENDA, y que además determinan y regulan el procedimiento, requisitos, términos, limitaciones y demás condiciones para la selección, adjudicación y subsecuente asociación con el aliado seleccionado para asumir los derechos y obligaciones relacionados con la ejecución del proyecto.
10. **Concurso Público:** Es la vía que deberán tomar todos los Proyectos Asociativos por regla general para seleccionar a los Socios que sean una persona natural o jurídica, público o privado, nacional o internacional, o del sector de la economía popular y solidaria.
11. **Contrato Asociativo (Acuerdo Asociativo):** Acuerdo entre dos o más partes que se ejecuta bajo la modalidad de capacidad asociativa definida en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el que tiene que constar el modelo de negocio y todas las características del Proyecto Asociativo.
12. **Costo Total de Inversión:** Es el valor presente de los flujos de inversión estimados para el Proyecto Asociativo incluyendo, pero sin limitarse a: costos de diseño o

ingeniería, costos de construcción, costos administrativos durante la construcción, capital de trabajo y costos financieros durante la construcción.

13. **Comisión Técnica:** equipo multidisciplinario conformado por servidores públicos de PORTOVIVIENDA-EP encargados de parte de la tramitación de cada, procedimiento de alianza.
14. **Convenio o Contrato específico:** Instrumento jurídico mediante el cual se ejecutan las declaraciones de voluntad de las partes, estableciendo actividades específicas del área/de cooperación en la que se va a incursionar, por medio de la implementación de acciones y lineamientos conforme a un cronograma establecido.
15. **Empresa de Economía Mixta:** Aquellas en las que el capital es en parte de propiedad pública y en parte de propiedad privada. En ellas se unen el interés general (público) y el interés particular. Son empresas que generalmente tienen una mayoría de capital público en las que el porcentaje de capital privado es importante, o bien tienen mayoría de capital privado, pero en ellas las Administraciones Públicas tienen la responsabilidad de su dirección y control.
16. **Ente privado:** Se entiende por persona natural o jurídica, nacional o extranjera, o sus asociaciones.
17. **Estudios Socioeconómicos:** Herramienta de análisis que consiste en identificar y valorar monetariamente, los costos y beneficios sociales asociados a la provisión de dotación de infraestructura, bienes, servicios, innovación, tecnología, repotenciación o transferencia de conocimiento, para luego obtener el valor actual neto social, valor actual de los costos u otro indicador relevante que genera, de conformidad con el presente Reglamento.
18. **Factibilidad Económica-Financiera o Viabilidad Económica-Financiera:** Es la determinación del cumplimiento de los criterios de evaluación de la factibilidad económica-financiera del proyecto asociativo. El análisis de costo/beneficio y análisis de conveniencia financiera, determinará si el proyecto asociativo cumple con criterios de factibilidad económica-financiera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Reglamento, determinando si el proyecto presenta condiciones que evidencien su sostenibilidad financiera.
19. **Mecanismo de asociación:** se entiende como los contratos asociativos, que puede aplicar y suscribir PORTOVIVIENDA-EP, con personas naturales o jurídicas, para colaboración mutua en la ejecución, desarrollo de proyecto y actividades, pudiendo incluir el financiamiento del mismo proyecto.
20. **Modelo Financiero:** Archivo digital que incorpora, para la duración del contrato, todas las inversiones, ingresos, costes e impuestos, así como varios parámetros analíticos y macroeconómicos. La herramienta también incorpora el flujo de caja libre tanto de la empresa del proyecto como del inversor de capital.
21. **Plan Económico Financiero:** Es el documento que contiene la estrategia financiera reflejada en el Modelo Financiero, incluyendo explicación a detalle de,

pero sin limitarse: la estructura de costos, la estructura de capital, la estrategia de financiamiento, la estrategia de caja, el cumplimiento de la normativa tributaria y, en general, la normativa que regirá el Proyecto Asociativo.

22. **Piegos – Bases:** Documentos de elección elaborados a partir al informe técnico, financiero y legal respectivo, que establece los requisitos, condiciones generales, específicas, modelo de contrato y formularios a utilizar para cada procedimiento, mismo que deberán ser inclusivos, con la finalidad de promover e incentivar la participación local, mediante un margen de preferencia, aprobados por la autoridad.
23. **Proponente:** Es la persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o internacional o de la economía popular y solidaria, que postula en cualquier modalidad asociativa para ejecutar un Proyecto Asociativo con PORTOVIVIENDA.
24. **Oferente, proponente o participante:** Toda persona natural o jurídica que presente su oferta en cumplimiento a las bases de cada proceso de selección de socio, aliado o consorciado.
25. **Plan de Negocios:** Es un documento único que define con claridad los objetivos de un negocio y describe los métodos y estrategias que se implementarán para alcanzar su éxito. Reúne toda la información para analizar y evaluar la conveniencia de realizar un negocio y contiene los lineamientos específicos para ponerlo en marcha.
26. **Proyecto:** Se entiende como un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear bienes y/o servicios. El proyecto se considera como un conjunto único de procesos que consta de actividades coordinadas y controladas, con fechas estimadas de inicio y fin, con el objeto de alcanzar los objetivos específicos dentro de los límites que imponen el alcance, el tiempo, el costo y la calidad previamente establecidas. El proyecto se destina a satisfacer necesidades u oportunidades individuales o colectivas.
27. **Proceso Asociativo:** Proyecto que se ejecuta bajo la modalidad asociativa definida en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas. Dentro del Capítulo II del presente Reglamento se establecen las etapas de los Procesos Asociativos.
28. **Riesgos:** Es cualquier evento incierto que si llega a ocurrir puede tener un efecto en los flujos del proyecto o en sus condiciones técnicas, ambientales y sociales, que se desvíen de los resultados esperados. En todos los casos de asociación determinados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas sin perjuicio de las garantías que se pacten y otorguen, la participación y el riesgo de PORTOVIVIENDA se restringirá al monto de su operación que estará definida en el propio contrato.
29. **Selección Directa:** Se dará únicamente con una empresa de carácter público de la comunidad internacional, o subsidiarias de estas o compañías en las que otros estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Empresas Públicas. En todos estos casos se

requerirá que previamente se hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

30. **Socio:** Entiéndase como socio, para efectos de este Reglamento, al aliado, asociado o consorciado, término que se utilizará dependiendo del modelo asociativo, a la persona natural o jurídica, pública o privada, nacional, internacional o de la economía popular y solidaria, que ha sido seleccionado y ha suscrito un Contrato Asociativo para la ejecución del Proyecto Asociativo con PORTOVIVIENDA EP.
31. **Viabilidad Ambiental o Viabilidad Técnico-ambiental:** Análisis realizado para determinar el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos o condiciones ambientales exigidas para el Proyecto en todo su Ciclo de Vida, considerando el ordenamiento jurídico vigente y las prácticas internacionales típicamente aceptadas o requeridas por inversionistas y financistas.
32. **Viabilidad Legal:** Análisis realizado para determinar si el Proyecto, en todo su Ciclo de Vida, está alineado y se sujeta al ordenamiento jurídico vigente, incluyendo las legislación, reglamentación y normas secundarias que fueren aplicables.
33. **Viabilidad Técnica:** Se refiere al cumplimiento de las especificaciones técnico-descriptivas de los indicadores de resultado, conceptos de diseño, esquema de funcionamiento, especificaciones, materiales y equipos, así como innovaciones tecnológicas propuestas, detalle de todos los materiales, elementos constructivos a incluir en cada partida de obra, así como la calidad, formas de provisión en obra e indicaciones especiales de instalación, técnicas y métodos constructivos a ser ejecutados, para lograr el Nivel de Servicio y resultados objetivo de la ejecución del Proyecto Asociativo.

ARTÍCULO 4.- CAPACIDAD ASOCIATIVA

Es la facultad otorgada a PORTOVIVIENDA EP en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para que se asocie con una persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o internacional, o de la economía popular y solidaria, para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales; a fin de realizar actividades conjuntas, emprender en negocios nuevos o existentes, repotenciar sus activos, transferencia de conocimiento especializado, acceder a tecnologías avanzadas, incrementar su productividad y eficiencia, ciencia e innovación, entre otras.

La capacidad asociativa de PORTOVIVIENDA EP, debe enmarcarse en sus competencias y no puede delegar las mismas a terceros por medio de este mecanismo.

ARTÍCULO 5.- ELEMENTOS MÍNIMOS DE LA CAPACIDAD ASOCIATIVA

La Capacidad Asociativa es viable, cuando aporta al cumplimiento del objeto, fines y objetivos empresariales de PORTOVIVIENDA EP y confluyen los siguientes elementos mínimos:

1. Es más eficiente ejecutar un proyecto asociado con un tercero bajo cualquier modalidad de capacidad asociativa, que de manera individual;
2. Existe una distribución adecuada de riesgos, es decir cada riesgo está asignado a la parte que está en mejores condiciones de gestionarlo y mitigarlo;
3. El proyecto asociativo es conveniente para los intereses institucionales;
4. Existe asequibilidad respecto del proyecto asociativo;
5. El proyecto asociativo evidencia sostenibilidad financiera;
6. Existen objetivos comunes en las partes que participan en el proyecto asociativo; y,
7. El proyecto asociativo se consolida con la firma de un acuerdo en donde se desarrollen los compromisos mutuos.

ARTÍCULO 6.- OBJETIVO DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS

Todo proyecto asociativo de PORTOVIVIENDA EP considerará los siguientes objetivos:

1. **Política asociativa:** Los Proyectos Asociativos y los Contratos Asociativos que de ellos se deriven, buscarán el financiamiento y la suma de capacidades para la dotación de infraestructura, bienes, servicios, innovación, tecnología, repotenciación o transferencia de conocimiento, ampliación de actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades.
2. **Del fomento a la inversión:** Los proyectos asociativos deberán considerar dentro de sus objetivos la posibilidad de atraer inversiones de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o internacionales, o de la economía popular y solidaria, liberando las trabas u obstáculos y asegurando la igualdad entre todos los participantes.
3. **Del fomento a la competencia:** Los proyectos y contratos asociativos deberán observar un justo estándar de competitividad entre quienes participan como proponentes, prefiriéndose a aquel con la propuesta que, encontrándose en cumplimiento del presente Reglamento Asociativo y las Bases, ofrezca la alternativa con menor costo, mayor eficiencia, mayor beneficio, mejor calidad, mayor innovación y/o mayor retorno en la provisión de los bienes, obras o servicios objeto del Proyecto Asociativo.
4. **Del fomento a la transparencia:** Los proyectos y los contratos asociativos que celebre PORTOVIVIENDA EP, deberán observar que, en todas sus etapas, actuaciones, resoluciones y en la aplicación de normas y procedimientos de este Reglamento, su accionar garantice la publicidad y transparencia, especialmente en los procesos de selección del socio y el acceso a la información del expediente.

En caso de que un proyecto asociativo requiera el tratamiento confidencial de cierta información se suscribirá un acuerdo de confidencialidad entre las partes involucradas, que contendrá los siguientes aspectos, pero no limitándose a ellos: una justificación clara y precisa de las razones para otorgar el carácter confidencial a la información; una determinación detallada de la información que será tratada

cómo confidencial; las condiciones y parámetros de confidencialidad que recibirá la información; los compromisos que las partes asumen con relación a la información confidencial de la otra parte; el tiempo de vigencia del acuerdo; y, el procedimiento para el intercambio de esta información entre los involucrados y con terceros que pudieran requerir la información. En cualquier caso, el tratamiento de la información confidencial, si existiere, se sujetará al ordenamiento jurídico aplicable.

5. **Nuevos ingresos:** todo proyecto asociativo deberá garantizar que PORTOVIVIENDA EP genere nuevas fuentes de ingreso o incremente las existentes para cumplir con sus fines y objetivos empresariales y/o la incorporación de nuevas capacidades institucionales que permitan mejorar la gestión o reducir los costos.

ARTÍCULO 7.- DE LAS MODALIDADES ASOCIATIVAS

De conformidad con el artículo 35 de la LOEP, la empresa PORTOVIVIENDA EP, reconoce como modalidades asociativas las alianzas estratégicas y las sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados, para desarrollar proyectos en el marco de su objeto empresarial.

- a. **ALIANZAS ESTRATEGICAS:** Es un acuerdo de tipo comercial y/o productivo, mediante el cual PORTOVIVIENDA EP conviene en explotar un negocio en común con uno o más socios, con el objetivo de desarrollar en conjunto un proyecto de beneficio mutuo, por un tiempo determinado. Esto implica que exista el acuerdo entre los socios, para cumplir el objetivo propuesto, para el efecto, sus aportes pueden ser recursos técnicos, humanos, económicos, tecnológicos, capital, servicios, materia prima, infraestructura y conocimiento del mercado.

Se instrumenta mediante un contrato de alianza estratégica, que se otorgará por escritura pública. Este instrumento debe incorporar las normas de gobernanza, control, dirección y representación legal. En dicho instrumento, se tiene que establecer la responsabilidad frente a terceros por parte de PORTOVIVIENDA EP y los socios y que es proporcional a su participación, se establecerá la participación en las ganancias, y cómo debe responder cada parte por las obligaciones contraídas. Si existen pérdidas responderán conforme lo establecido en el contrato asociativo.

PORTOVIVIENDA EP y su socio o socios conservan su identidad individual, sin perjuicio de los derechos, y obligaciones solidarias que asuman en el contrato de alianza estratégica, por este instrumento no se constituye una nueva persona jurídica. En la alianza estratégica no se requiere de participación mayoritaria por parte de PORTOVIVIENDA EP, por lo que, esto dependerá de cómo se estructure el proyecto asociativo.

- b. **EMPRESA DE ECONOMÍA MIXTA:** Es la persona jurídica que PORTOVIVIENDA EP constituye, en calidad de accionista mayoritario, con uno o varios socios, con el objetivo de desarrollar proyectos para la gestión de sectores estratégicos o prestación de servicios públicos. Se instrumenta previo a la suscripción del contrato asociativo, mediante escritura pública, que debe contener de manera íntegra el acto

constitutivo y el estatuto social donde se establecerá la conformación del directorio de la empresa, el cual será precedido por el representante legal de PORTOVIVIENDA EP.

Los actores involucrados conservarán su identidad, individual. Esto implica que exista el acuerdo entre los Socios, para cumplir el objetivo propuesto, para el efecto, sus aportes pueden ser recursos técnicos, humanos, económicos, tecnológicos, capital, servicios, materia prima, infraestructura, conocimiento del mercado, de manera ejemplificativa, mas no limitativa. PORTOVIVIENDA EP y los socios podrán suscribir su aporte de capital en numerario o en especie, incluyendo, pero sin limitarse a: equipos, bienes muebles e inmuebles, efectos públicos y negociables.

El funcionamiento de este tipo de compañías estará a lo dispuesto en la Sección VIII denominada “De la compañía de Economía Mixta” de la Ley de Compañías. El objeto de la compañía de Economía Mixta se debe enmarcar en el objeto, fines y objetivos empresariales de PORTOVIVIENDA EP, actividades conexas y/o actividades relacionadas y deberá estar a lo dispuesto en la Constitución de la República y normativa aplicable.

ARTÍCULO 8.- FASES DE LOS PROCESOS ASOCIATIVOS

Las fases para ejecutar los procesos asociativos en cualquiera de sus modalidades se ajustarán de acuerdo con las fases contempladas en los procesos de contratación pública, conforme se detalla a continuación con su documentación relevante.

ETAPA PREPARATORIA: comprende el inicio de un proceso asociativo donde se determinará la necesidad y viabilidad de la misma, los documentos relevantes serán:

- Informe de motivación de la máxima autoridad;
- Carta de interés (En caso de existir);
- Proyecto presentado por iniciativa externa, incluye anexos (cuando aplique);
- Informe técnico con sus anexos;
- Informe económico-financiero con sus anexos;
- Informe jurídico con sus anexos;
- Bases para el proceso asociativo;
- Acta de autorización del proceso asociativo por parte del directorio;

ETAPA PRECONTRACTUAL: comprende desde la publicación de la convocatoria a concurso público, la recepción de ofertas, análisis, evaluación y calificación de ofertas, hasta el pronunciamiento de la comisión de proyectos asociativos con respecto a los resultados alcanzados, son documentos relevantes de esta etapa:

- Resolución de inicio de concurso público;
- Convocatoria de concurso público;
- Acta de preguntas, respuestas y aclaraciones;
- Ofertas (con los respectivos anexos);
- Acta de apertura de ofertas;
- Acta de evaluación y calificación de ofertas;
- Acta de negociación;

- Informe de la comisión de procesos asociativos;
- Resolución de adjudicación del proceso asociativo;
- Resolución de cancelación de concurso público (cuando aplique);
- Resolución de declaratoria de concurso público desierto (cuando aplique);
- Borrador del contrato para proceso asociativo;
- Borrador de estatuto social (cuando aplique)

ETAPA CONTRACTUAL Y DE EJECUCIÓN: corresponde a la instancia de materialización del contrato para el proceso asociativo, protocolización, designación del administrador o responsable de la ejecución del proceso asociativo, garantías, entre otros, los documentos relevantes de esta instancia son:

- Contrato de proceso asociativo (notarizado);
- Garantías;
- Contrato modificatorio;
- Planillas de avance de obras;
- Informes de fiscalización;
- Informes de administrador de contrato;

ETAPA DE EVALUACIÓN Y LIQUIDACIÓN: comprende las instancias de recepción y evaluación de los productos o aportes de cada una de las partes, nivel de cumplimiento y liquidación del proceso asociativo.

- Informe de cumplimiento de aportes (administrador);
- Liquidación económica del proceso asociativo;
- Acta de terminación de proceso asociativo;

La lista de los documentos relevantes presentados en este artículo no será un limitante para la incorporación de otros documentos que se generen durante el proceso asociativo.

CAPÍTULO III: DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS

TÍTULO I: RESPONSABLES DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS

ARTÍCULO 9.- DEL GERENTE GENERAL

- a. Solicitar los informes técnicos, jurídicos y financieros previo al inicio de un proceso de un proyecto asociativo.
- b. Presentar al directorio de PORTOVIVIENDA EP, para autorización el inicio del proceso precontractual de un proyecto asociativo, adjuntando los informes y documentos de sustento correspondientes.
- c. Emitir las resoluciones necesarias correspondientes al proceso asociativo hasta la instancia de suscripción del contrato asociativo.
- d. Presentar al directorio para su aprobación el acuerdo asociativo (contrato asociativo) de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.
- e. Designar y estructurar la comisión de procesos asociativos.
- f. Aprobar el procedimiento para proyectos asociativos y los formularios que se deriven de este.

- g. Emitir resolución de cancelación de concurso público o del proyecto de selección directa.
- h. Emitir la resolución de declaratoria de desierto del concurso público o del proceso de selección directa.
- i. Declarar adjudicatario fallido a un oferente que no haya suscrito el contrato asociativo, según los términos y condiciones establecidos en este Reglamento.
- j. Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento.
- k. Todas aquellas que la Ley y el Directorio confiera al Gerente para el desarrollo de procesos asociativos.

ARTÍCULO 10.- DE LA COMISIÓN DE PROYECTOS ASOCIATIVOS

Para atender las iniciativas de proyectos asociativos internas o externas la gerencia de PORTOVIVIENDA EP, conformará la Comisión de Proyectos Asociativos, la cual estará integrada de la siguiente manera:

- a. Un delegado del gerente general, quien la presidirá y tendrá voto dirimente;
- b. El titular del área técnica o quien haga sus veces, quien tendrá voz y voto;
- c. El titular del área administrativa y financiera o quien haga sus veces, quien tendrá voz y voto;
- d. Actuará como secretario de la comisión el titular del área jurídica o quien haga sus veces, quien brindará apoyo administrativo y jurídico, quien tendrá derecho a voz y sin voto.

Para las sesiones de la comisión de proyectos asociativos se requerirá un quorum mínimo de 3 miembros, dentro de los cuales deberá estar obligatoriamente el presidente o presidenta, y las resoluciones se aprobarán únicamente por mayoría simple de todos los miembros.

En caso de ser necesario y previa autorización del Gerente, en la comisión de proyectos asociativos podrán intervenir varios profesionales adicionales de la Empresa los mismos que actuarán como asesores de la comisión en temas puntuales de acuerdo con sus competencias y conocimientos.

La comisión podrá designar subcomisiones de apoyo que sean necesarias, sin que ello implique, delegación de responsabilidades. Estas subcomisiones estarán integradas por un equipo multidisciplinario de servidores de PORTOVIVIENDA EP.

ARTÍCULO 11.- FUNCIONES DE LA COMISIÓN

Es responsabilidad de la comisión de proyectos asociativos desarrollar la etapa precontractual de los procesos asociativos, de conformidad con las bases aprobadas, para lo cual:

- a. Absolverá preguntas;
- b. Realizará aclaraciones a las bases siempre y cuando no se modifique el objeto, presupuesto, tiempo y las condiciones mínimas;
- c. Recibirá las propuestas;
- d. Realizar la apertura de las ofertas;

- e. Realizar la convalidación de errores (de ser el caso);
- f. Calificará las propuestas; y,
- g. Emitirá un informe con las recomendaciones expresas de cancelación, adjudicación o declaratoria de desierto del procedimiento.

De todas las actuaciones la comisión elaborará las actas correspondientes con los sustentos y motivación suficiente para resolver cada etapa conforme el cronograma aprobado para cada procedimiento.

TÍTULO II: CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS

ARTÍCULO 12.- GESTIÓN DE RIESGOS

Todo proceso asociativo deberá contar con el análisis y evaluación de riesgos que pudieran generarse durante las fases del proceso de proyectos asociativos, las cuales serán asumidas por la empresa PORTOVIVIENDA EP y los socios externos.

La responsabilidad de los riesgos se la designará a la parte que mejor pueda gestionarlos o mitigarlos, conforme las prácticas internacionales (ISO 31000:2018), precautelando en todo momento el interés público. El análisis de riesgos, valoración y asignación constará en los informes técnicos y financieros respectivos, los riesgos identificados y sus responsables deberán ser incluidos en cada contrato de proyecto asociativo.

ARTÍCULO 13.- DE LOS PROYECTOS A EJECUTARSE

De conformidad con el objeto empresarial de PORTOVIVIENDA EP y su giro de negocio, los proyectos asociativos podrán ejecutarse, entre otros para:

- a. La construcción de proyectos habitacionales, cuyos estudios hayan sido elaborados por la empresa pública o presentados por iniciativa externa.
- b. La construcción de obras de infraestructura pública dentro del ámbito de las competencias de la empresa PORTOVIVIENDA EP.
- c. Los trabajos de rehabilitación, mantenimiento y mejoras de las infraestructuras contempladas dentro de los proyectos ejecutados por la empresa PORTOVIVIENDA EP.
- d. La prestación de servicios técnicos especializados a entidades públicas o privadas, siempre que no contravenga las disposiciones legales vigentes.
- e. La adquisición de bienes para el desarrollo y ejecución de los proyectos estratégicos a cargo de la empresa PORTOVIVIENDA EP.
- f. Realizar nuevas inversiones alineadas al objeto empresarial de PORTOVIVIENDA EP, que permitan generar nuevas fuentes de ingresos para la empresa.

ARTÍCULO 14.- CONDICIONES PARA REALIZAR PROCESOS ASOCIATIVOS

Los procesos asociativos se llevarán a cabo siempre y cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a. Contribución al cumplimiento del objeto y fines de la Empresa Pública Municipal de Vivienda de Portoviejo.

- b. El o los aspirantes públicos o privados que oferten en un proceso asociativo deberán contar con la experiencia requerida, capacidad legal, técnica y económica debidamente comprobadas y verificadas por la empresa PORTOVIVIENDA EP.
- c. El o los aspirantes públicos o privados que se presenten a los procesos asociativos no deberán encontrarse incurso en ninguna de las prohibiciones e inhabilidades previstas en la legislación para ser contratista del Estado.
- d. El proyecto deberá cumplir con las políticas asociativas y los objetivos determinados por la empresa; y.
- e. Ninguna obra, bien o servicio que pueda ser contratada a través de un proceso de contratación pública regido por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y su Reglamento General, será objeto de un proceso asociativo, salvo que los informes técnicos, económicos y jurídicos demuestren o sustenten que existe la respectiva viabilidad en cada rama de sus competencias.

CAPITULO IV: DE LAS FASES DEL PROCESO DE ASOCIATIVIDAD

TÍTULO I: ETAPA PREPARATORIA

ARTÍCULO 15.- DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA

La empresa a través de la máxima autoridad cuando requiera realizar alguna de las actividades señaladas en el artículo 13 del presente Reglamento, analizará y determinará la necesidad, pertinencia, conveniencia técnica, legal y financiera, así como la viabilidad y factibilidad a través de gestión directa o mediante la ejecución de un proyecto asociativo. Esa decisión deberá estar fundamentada en informes técnicos, financieros y legales, los cuales deberán demostrar la conveniencia, viabilidad y factibilidad del proyecto.

ARTÍCULO 16.- DE LA INICIATIVA PROPIA

De conformidad con los objetivos institucionales de PORTOVIVIENDA EP, se podrá iniciar procesos asociativos para el desarrollo de proyectos contemplados en la planificación institucional, previa motivación de la gerencia o los procesos sustantivos correspondiente, como factor de viabilidad se considerará los informes considerados en la etapa preparatoria de los procesos asociativos.

ARTÍCULO 17.- DE LA INICIATIVA EXTERNA

Es aquella propuesta recibida de una persona natural o jurídica, pública o privada para ejecutar un proyecto no contemplado en el portafolio institucional, pero que por sus características se alinea con el objeto empresarial y la planificación estratégica de la empresa.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, o del sector de la economía popular y solidaria, que no se encuentre inhabilitada para contratar con el Estado, podrá expresar su interés de participar en el procedimiento y someter a consideración de PORTOVIVIENDA EP, una propuesta de asociatividad para el desarrollo de proyectos que se encuentren alineados al objeto y competencia de la empresa pública.

La presentación de una propuesta de iniciativa privada no obliga a la empresa PORTOVIVIENDA a iniciar el procedimiento precontractual para la adjudicación del contrato.

Cuando las manifestaciones de interés sean presentadas por una institución pública, esta no requerirá de un concurso público, es decir la ejecución de la etapa precontractual de un proceso asociativo, sin embargo, se ejecutarán las demás fases del proceso asociativo.

Las manifestaciones de interés recibidas de un privado ya sea persona natural o jurídica, de manera obligatoria se sujetarán a todas las fases del proceso asociativo descritas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 18.- MANIFESTACIÓN DE INTERÉS

El proponente externo deberá presentar una manifestación de interés dirigida al Gerente de PORTOVIVIENDA EP, que contenga un anteproyecto y el correspondiente modelo financiero que permita establecer la factibilidad técnica y económica de la propuesta respecto del proyecto que pueda ser realizado conforme las competencias de la Empresa.

El anteproyecto deberá contener la siguiente documentación:

- a. Cuando el proponente externo sea la asociación o consorcio de varias personas naturales o jurídica, deberá probarse su modalidad de asociación y/o participación;
- b. Relación y descripción de las obras, infraestructura y servicio que formaría parte del proyecto, con identificación detallada de las etapas del proyecto y su cronograma tentativo;
- c. Ubicación geográfica, población beneficiada y áreas de influencia del proyecto que se propone con indicación de las necesidades de expropiación, de ser el caso;
- d. Inversión para el diseño, construcción y costos proyectados de operación y mantenimiento;
- e. Indicación y detalle de los estudios de prefactibilidad financiera, técnicos, jurídicos y cualquier otro que, de acuerdo con la naturaleza del proyecto sea necesario para determinar su viabilidad y prefactibilidad;
- f. Estimación de la demanda y su tasa de crecimiento anual durante el período proyectado de duración del proyecto.
- g. Evaluación del análisis de potenciales impactos ambientales del proyecto;
- h. Identificación y análisis de riesgos previsibles asociados al proyecto;
- i. Especificaciones financieras del proyecto propuesto, con inclusión de la retribución del proponente externo, fuente de ingresos, niveles tarifarios, tiempo y de ser el caso, los aportes públicos requeridos;
- j. Especificaciones técnicas de diseño, construcción, operación, y mantenimiento del proyecto propuesto, que contenga detalles del tipo de estructura; expropiaciones, tecnología, tiempos de ejecución y ubicación;
- k. Especificaciones jurídicas del proyecto propuesto, con indicación de la propuesta asociativa/colaborativa que se sugiere aplicar;
- l. Indicación de los beneficios financieros y sociales del proyecto y explicación de la forma en que se contribuye el objeto y fines de la empresa; y del plan de desarrollo municipal; y,

- m. Sustento de valoración de los estudios que se presenta, de conformidad con los criterios objetivos y precios de mercado.

Además del proponente externo deberá adjuntar la siguiente documentación de respaldo, que certifique y garantice que su empresa está legalmente constituida y tenga la experiencia necesaria para ejecutar el proyecto conforme a los intereses de la Empresa.

- Denominación o razón social, domicilio físico y electrónico, y número de teléfono del proponente externo;
- Documentos que acrediten la existencia legal de la persona jurídica o de las personas jurídicas que presenten la manifestación de interés que incluya la indicación completa de la experiencia del proponente externo en proyectos similares;
- Identificación del representante legal o voluntario del proponente externo;
- Justificativos de solvencia necesarios para la ejecución del proyecto propuesto, a través de declaración patrimonial, estados financieros de los últimos tres períodos, o declaración de impuesto a la renta, según aplique para cada caso;
- Fuentes de financiamiento: estimación preliminar de ingresos operacionales, necesidad de contar con recursos propios o de terceros y principales fuentes de financiamiento;
- Declaración juramentada que establezca la autoría del proyecto y que el mismo no ha sido propuesto previamente por otra entidad pública o privada;
- Cualquier otro antecedente o estudio que el proponente externo determine de relevancia para demostrar su capacidad técnica, económica y/o legal;
- Otros documentos requeridos por la empresa PORTOVIVIENDA que se crean pertinentes luego de la evaluación de manifestación de interés.

En caso de que el proponente externo sea un consorcio, promesa de consorcio u otro mecanismo de asociación o colaboración permitida por el régimen jurídico, deberá explicarse la modalidad de asociación y participación de cada uno de los integrantes en la propuesta adjuntando la descripción de la capacidad financiera de cada uno de ellos y nivel de aportes.

ARTÍCULO 19.- DE LOS INFORMES PREVIOS

Previo a la autorización del directorio para iniciar la etapa precontractual de un proceso asociativo, el Gerente de la empresa requerirá a los servidores correspondientes, los informes técnicos, jurídico, económico – financiero, donde se determinen la necesidad, pertinencia, procedencia y conveniencia de este, en el ámbito de sus competencias, debiendo establecer en la solicitud el plazo de respuesta máximo.

ARTÍCULO 20.- DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES PREVIOS

Todo proceso asociativo contará de manera obligatoria con los informes técnico, jurídico y económico – financiero, los cuales se sujetarán al menos a las siguientes estructuras:

INFORME TÉCNICO: Será elaborado por el titular o quien haga sus veces de la dirección técnica de la empresa y deberá contener al menos lo siguiente:

- Antecedentes;
- Descripción del proyecto;
- Justificación (análisis de la situación actual y el entorno);
- Alineación estratégica (conforme el PEI);
- Modelo de negocio propuesto;
- Evaluación de riesgos;
- Descripción y valoración de los aportes;
- Parámetros para el proceso de selección;
- Conclusiones, y;
- Recomendaciones.
- Anexos: cuando el proceso asociativo es por iniciativa propia se adjuntarán (planos arquitectónicos, planos estructurales, planos hidrosanitarios, planos eléctricos, planos de sistemas contra incendios, estudios de suelo, presupuesto, análisis de precios unitarios, cronograma, prefactibilidad).

INFORME ECONÓMICO – FINANCIERO: Será elaborado por el titular o quien haga sus veces del área administrativa y financiera, el informe deberá al menos contener la siguiente estructura:

- Antecedentes;
- Diagnósticos económicos y financiero del proyecto;
- Situación presupuestaria;
- Viabilidad económica;
- Porcentaje de aportes al proyecto;
- Evaluación de riesgos;
- Conclusiones, y;
- Recomendaciones.

INFORME JURÍDICO: Será elaborado por el titular o quien haga sus veces del área jurídica, el informe deberá al menos contener la siguiente estructura:

- Antecedentes;
- Normativa aplicable;
- Diagnostico legal del proyecto;
- Análisis legal del proceso asociativo;
- Análisis de informe técnico y financiero;
- Evaluación de riesgos;
- Conclusiones, y;
- Recomendaciones.

ARTÍCULO 21.- ELABORACIÓN DE LAS BASES

La Gerencia una vez recibidos los informes, técnico, económico – financiero y jurídico, dispondrá al responsable del área jurídica o quien haga sus veces, la elaboración de las bases para el proceso asociativo, las cuales deberán contener al menos la siguiente estructura:

CAPITULO I: BASES ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN I: INFORMACIÓN GENERAL

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PROCESO.
3. NORMATIVA APLICABLE.
4. ORGANOS COMPETENTES.
5. DEFINICIONES E INTERPRETACIONES.
6. DOCUMENTOS RELEVANTES PARA EL PROCESO.
- SECCIÓN II: DE LOS OFERENTES
7. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS OFERENTE.
8. ACREDITACIÓN DE REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD.
- SECCIÓN III: PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PÚBLICO
9. CRONOGRAMA DEL CONCURSO.
10. CONVOCATORIA.
11. PREPARACIÓN DE OFERTAS.
12. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.
13. PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN.
14. DE LA NEGOCIACIÓN.
15. DE LA ADJUDICACIÓN.
- SECCIÓN IV: DE LAS OFERTAS
16. INFORMACIÓN GENERAL.
17. FORMAS DE LAS PARTES.
18. ACLARACIONES Y ERRORES DE LAS FORMAS.
19. RECHAZO DE LAS OFERTAS.
20. CONTENIDO DE LAS OFERTAS.
- SECCIÓN V: CRITERIOS DE REVISIÓN DE OFERTAS Y ADJUDICACIÓN
21. CRITERIOS DE REVISIÓN Y EVALUACIÓN.
22. DETERMINACIÓN DEL PUNTAJE DE CALIFICACIÓN

- CAPITULO II: DE LAS BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS
- SECCIÓN I: INFORMACIÓN GENERAL.
23. DEL PROYECTO.
24. DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS.
25. MODELO DE NEGOCIO.
- SECCIÓN II: DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES.
26. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
27. DE LOS APORTES.
28. TERMINOS Y CONDICIONES.
29. IDENTIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS.
30. VIGENCIA DEL PROCESO ASOCIATIVO.
- SECCIÓN III: DE LOS FORMULARIOS
31. IDENTIFICACIÓN DE DATOS GENERALES DEL OFERENTE.
32. CARTA DE PRESENTACIÓN, COMPROMISO Y DECLARACIÓN.
33. NÓMINA DE SOCIOS, ACCIONISTAS O PARTÍCIPE.
34. COMPROMISO DE ASOCIACIÓN O CONSORCIO.
35. FORMULARIO DE LICITUD DE FONDOS.
36. ÍNDICES FINANCIEROS.
- SECCIÓN IV: DE LOS ANEXOS
37. CARATULA DE SOBRE ÚNICO.
38. TERMINOS DEL PROCESO ASOCIATIVO.
39. FORMATO DE CONVOCATORIA.

- 40. CRONOGRAMA DEL CONCURSO.
- 41. BORRADOR DE CONTRATO DE ALIANZA ESTRATÉGICA.
- 42. FORMATO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO (CUANDO APLIQUE).

De considerarlo necesario el titular del área jurídica o quien haga sus veces podrá solicitar la colaboración de los responsables del área técnica y financiera para la elaboración de las bases en los temas relacionados con el ámbito de sus competencias.

ARTÍCULO 22.- AUTORIZACIÓN DEL DIRECTORIO

La Gerencia presentará al Directorio para conocimiento y aprobación la necesidad de proceso asociativo con sus respectivos anexos estos son los documentos relevantes de la etapa preparatoria.

El directorio podrá aprobar, observar o rechazar la propuesta presentada por la Gerencia, cuyo resultado quedará sentado en acta de sesión de directorio.

Con la aprobación del Directorio el Gerente de la empresa está autorizado para llevar adelante la etapa precontractual del proceso asociativo, esto es desde la convocatoria al concurso público hasta el informe de la comisión de procesos asociativos.

Previo a la resolución de adjudicación el Gerente presentará al Directorio para conocimiento los documentos generados en la etapa precontractual, así como los resultados obtenidos y aprobación de la recomendación de adjudicación o según sea el caso por parte de la comisión.

TÍTULO II: ETAPA PRECONTRACTUAL

ARTÍCULO 23.- DE LA RESOLUCIÓN DE INICIO DEL CONCURSO PÚBLICO

Con la aprobación del Directorio para la publicación del concurso público el Gerente suscribirá la resolución administrativa en la que dispondrá lo siguiente:

- a. Inicio del proceso de concurso público;
- b. Aprobación de las bases;
- c. Conformación de la comisión de procesos asociativos;
- d. Autorización de la publicación de la convocatoria;

ARTÍCULO 24.- CONVOCATORIA

La empresa a través del Gerente publicará en medios físicos y digitales a nivel local y nacional, la convocatoria a concurso público, la misma que contendrá entre otros el cronograma previsto para el concurso. También se publicará la convocatoria en la página web institucional de la empresa.

La convocatoria estará dirigida a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras o sus asociaciones, para que presente sus ofertas para participar en los procesos asociativos de PORTOVIVIENDA EP.

ARTÍCULO 25.- DE LAS PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES

En la instancia de preguntas, respuestas y aclaraciones será la comisión la responsable de atender y solventar las inquietudes que se presenten por parte de los oferentes interesados en el proceso asociativo. Para las respuestas de las preguntas realizadas en esta fase se levantará la respectiva ACTA DE PREGUNTAS, RESPUESTAS Y ACLARACIONES suscrita por todos los miembros de la comisión, incluido el secretario de esta.

ARTÍCULO 26.- CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Efectuada la convocatoria respectiva, en caso que la comisión detectare que existen fundamentos que justifiquen declarar la cancelación del procedimiento, de conformidad con las causas determinadas en las bases, deberá en el acta motivar tal recomendación y notificar fundamentada e inmediatamente al Gerente de PORTOVIVIENDA, para que resuelva lo pertinente, quien dispondrá al responsable del área jurídica elaborar la resolución de cancelación de procedimiento de ser el caso, la que será remitida a la unidad encargada del procedimiento asociativo colaborativo para que disponga su publicación, esta acto no nada lugar a ningún tipo de reclamo ni indemnización de los interesados en participar.

La cancelación del procedimiento se la podrá efectuar entre la convocatoria y (24) horas antes de la fecha de presentación de las ofertas.

ARTÍCULO 27.- DE LA RECEPCIÓN DE OFERTAS

Para la presentación de las propuestas, estas deberán ser recibidas hasta el día y hora indicadas en las bases del proceso asociativo, el responsable de la recepción de las ofertas será el secretario de la comisión, quien velará porque se cumplan con esta condición, para lo cual se entregará a los oferentes la respectiva certificación de recepción de los documentos recibidos.

ARTÍCULO 28.- APERTURA DE OFERTAS

En la hora y lugar determinados en las bases, la comisión procederá con la apertura de las ofertas recibidas, en presencia física o virtual de los oferentes o sus delegados, en caso de este ultimo los oferentes deberán notificar a la comisión sobre su delegación. El desarrollo de esta instancia quedará constancia en acta.

ARTÍCULO 29.- CONVALIDACIÓN DE ERRORES

Una vez realizada la apertura de las ofertas, luego del análisis de la comisión, si existieren errores convalidables en las ofertas presentadas, la comisión podrá convalidar dichos errores de conformidad con los tiempos y condiciones establecidas en los pliegos de los procesos asociativos.

En caso de existir errores no susceptibles de convalidación conforme se determine en las bases, se levantará la respectiva acta debidamente fundamentada con la firma de los miembros de la comisión, se rechazará la oferta y se dejará copia de la misma en el expediente como respaldo.

ARTÍCULO 30.- CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS

En las bases del procedimiento deberá establecerse puntualmente las razones de orden legal, técnico y financiero que determinará el rechazo de las ofertas que incurran en ellas, será responsabilidad de la comisión identificar estas causales y proceder con la descalificación.

ARTÍCULO 31.- CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

En cada procedimiento se realizará la actividad de evaluación y calificación de las ofertas, según la metodología y parámetros de calificación aprobados en las bases, de manera fundamentada se levantará la respectiva ACTA DE CALIFICACIÓN suscrita por la comisión de procesos asociativos y remitida a la gerencia de PORTOVIVIENDA EP, para su conocimiento.

ARTÍCULO 32.- DECLARATORIA DE PROCESO DESIERTO

En caso de proceder a la declaratoria de proceso desierto por las causales determinadas en las bases del procedimiento, la comisión en su informe sugerirá al Gerente, se disponga el archivo o reapertura del procedimiento en caso de persistir la necesidad institucional, según corresponda, la que se hará constar en la resolución correspondiente. Este acto no dará lugar a ningún tipo de reclamo ni indemnización a los interesados a participar.

ARTÍCULO 33.- PARAMETROS MÍNIMOS DE CALIFICACIÓN

Para la selección del mejor oferente la comisión de procesos asociativos valorará al menos los siguientes criterios que deberán constar en las bases del concurso:

- a. Conocimiento y experiencia técnica del oferente en el objeto de negocio;
- b. Estabilidad financiera;
- c. No tener prohibiciones;

ARTÍCULO 34.- NEGOCIACIÓN

De los resultados obtenidos en la evaluación y calificación de ofertas, la comisión invitará al oferente con la mejor calificación, para negociar los aspectos contractuales, y los ajustes que se pudieran realizar a los criterios técnicos y económicos del proyecto asociativo, de llegarse a un acuerdo se procederá a la suscripción del ACTA DE NEGOCIACIÓN en la que constará los términos convenidos, misma que se pondrá en conocimiento del Gerente para los fines pertinentes.

Cuando en un término máximo de hasta cinco (5) días no se alcance un acuerdo en las negociaciones, esta se dará por terminada y se iniciará una nueva negociación con el oferente calificado en el siguiente lugar y así sucesivamente hasta a un acuerdo final de negociación, o en su defecto declarar desierto el procedimiento, según corresponda lo que deberá ser informado al Gerente para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 35.- INFORME DE RESULTADOS DE LA COMISIÓN

La comisión una vez concluida la instancia de negociación, en un término no mayor a los cinco (5) días, realizará un informe motivado pormenorizado de los hechos más relevantes del proceso asociativo, y la recomendación expresa de adjudicación del proceso asociativo al oferente con la mejor calificación, de acuerdo a los parámetros definidos en las bases; o en su defecto la declaratoria de proceso desierto, que será puesto a conocimiento del Gerente para consideración, previo a informar los resultados al Directorio y solicitar la autorización para suscribir el contrato según el proceso asociativo que corresponda.

ARTÍCULO 36.- ADJUDICACIÓN

Con el informe de la comisión el Gerente elevará a conocimiento del Directorio el informe de recomendación de adjudicación del posible aliado estratégico, juntamente con el expediente completo del concurso público.

Con la autorización expresa del Directorio de PORTOVIVIENDA EP, para la adjudicación del proceso del proceso asociativo, el Gerente procederá a solicitar a el área jurídica la elaboración de la resolución de adjudicación. Esta será suscrita por el Gerente y publicada en la página web de la empresa, también se notificará al correo electrónico del oferente adjudicado, para iniciar la etapa contractual.

TÍTULO III: ETAPA CONTRACTUAL Y DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 37.- DE LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO

El Gerente luego de tres (3) días de publicada la resolución de adjudicación en la página web institucional y de no existir reclamos de terceros, dispondrá al responsable del área jurídica o quien haga sus veces, la elaboración del contrato de conformidad con lo establecido en las bases; y requerirá todos los documentos habilitantes para suscribir dicho instrumento, que deberá contener al menos lo siguiente:

1. Intervinientes y capacidad para suscribir el contrato;
2. Antecedentes;
3. Marco legal;
4. Objeto;
5. Alcance y objetivos;
6. Obligaciones de las partes;
7. Vigencia del contrato;
8. Estimación de la asociación empresarial o acuerdo de colaboración;
9. Distribución de utilidades y dividendos;
10. Métodos de reembolso;
11. Distribución de riesgos que asume cada parte;
12. Mecanismos de pago y retorno de inversión;
13. Mecanismos de ajuste;
14. Garantías;
15. Multas;
16. Responsabilidad ante terceros;
17. Responsabilidad post contractual;
18. Resolución de controversias;

19. Eximentes de responsabilidad (cuando aplique);
20. Relaciones laborales;
21. Condiciones de terminación del proceso asociativo;
22. Acuerdo de confidencialidad;
23. Administrador del contrato;
24. Fiscalización;
25. Modificaciones;
26. Información de contacto para notificaciones;
27. De la propiedad intelectual;
28. Legislación aplicable y jurisdicción;
29. Lista de anexos (detallar);
30. Indemnizaciones;
31. Causas de terminación del contrato;
32. Rescisión anticipada de contratos; y,
33. Cualquier otro que se requiera dependiendo del procedimiento asociativo o de colaboración.

Si alguno de los criterios anteriores no resulta aplicable, se consignará la explicación correspondiente desde la presentación de la propuesta para su aprobación por parte del Gerente. Así mismo, de considerar necesario la incorporación de un nuevo termino a la estructura del contrato las partes las podrán realizar por mutuo acuerdo.

ARTÍCULO 38.- SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Una vez elaborado y consensuado el contrato, las partes dentro del tiempo previsto en las bases formalizarán el contrato correspondiente. Por su naturaleza el contrato se celebrará mediante escritura pública, los trámites y gastos notariales que ocasione correrán por cuenta del oferente adjudicado, quien deberá entregar la primera copia certificada a la empresa, el responsable de la recepción de este documento será el gerente de PORTOVIVIENDA EP.

ARTÍCULO 39.- PROPIEDAD INTELECTUAL

Los acuerdos asociativos deberán determinar con claridad los derechos de propiedad intelectual de las partes sobre los productos que se creen o produzcan, como resultado de esta, es decir, se deberán definir a quien le corresponda la titularidad de estos derechos.

ARTÍCULO 40.- GARANTÍAS

Para garantizar el cumplimiento de las condiciones y plazos previstos en el contrato de asociatividad, el socio o aliado deberá presentar una garantía de fiel cumplimiento contractual que deberá ser firme, irrevocable, incondicional, de cobro inmediato, ejecutable total o parcialmente a mero requerimiento de PORTOVIVIENDA EP, y no estar sujeta a trámites administrativos. Deberá ser rendida por una institución financiera que cuente con una calificación igual o superior a AA de una compañía de seguros con sede en Ecuador.

El importe de esta garantía no se podrá compensar con eventuales créditos que alegue en su favor el Socio o aliado, cualquiera fuera su causa. El importe de esta garantía deberá precautelar el valor o aporte público al proyecto y su monto será establecido en las bases del procedimiento.

ARTÍCULO 41.- CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE Y SU CUSTODIA

El responsable de la custodia de los procesos asociativos será el responsable del proceso de gestión documental de la empresa PORTOVIVIENDA EP, quien incorporará todos los documentos generados con relación al proceso asociativo, esto es desde la etapa de preparación hasta la etapa de recepción y liquidación.

TÍTULO IV: DE LOS PROCESOS ASOCIATIVOS CON EMPRESAS PÚBLICAS O SUBSIDIARIAS

ARTÍCULO 42.- DEL PROCEDIMIENTO

Cuando las asociaciones o alianzas provengan de la cooperación con otras empresas públicas o subsidiarias de estas, o con compañías en las que otros Estados sean directas o indirectamente accionistas mayoritarios, o con otras entidades públicas, no se requerirá de concurso público, y se deberá observar el siguiente procedimiento.

La empresa pública o entidad interesada en el acuerdo asociativo deberá suscribir la carta de intención de asociación dirigida al representante legal de PORTOVIVIENDA EP, en la que claramente se establezca el propósito de la asociación que se pretenda celebrar, así como los demás aspectos relativos a este régimen de colaboración. Así mismo, se suscribirán el correspondiente acuerdo de responsabilidad con el propósito de proteger la información empresarial.

La comisión designada por el Gerente realizará el análisis de idoneidad de la empresa o entidad proponente y presentará el informe motivado en función de los justificativos técnicos, financieros, empresariales y jurídicos, con la correspondiente recomendación, pudiendo requerir más información al proponente interesado, de ser el caso. Este análisis deberá ser puesto en conocimiento del Directorio para su aprobación.

TÍTULO V: DE LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS

ARTÍCULO 43.- DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO

En el contrato del proceso asociativo se determinará al servidor que se encargará de la administración del contrato, designación que debe recaer en un servidor con el perfil profesional acorde al ejercicio de esta actividad como administrador, quien será responsable de velar por el cabal y fiel cumplimiento de lo estipulado, presentar informes periódicos sobre su avance o ejecución, gestionar los desembolsos que procedan, imponer sanciones y aprobar suspensiones o iniciar el trámite de terminación del contrato, y dar respuesta a todas las inquietudes formuladas por los interesados durante la ejecución del contrato, entre otras que se puedan definir.

Sin perjuicio de las demás establecidas por PORTOVIVIENDA EP, las competencias y atribuciones del Administrador del Contrato son:

1. Solicitar los pagos y/u operaciones financieras establecidas en el Contrato Asociativo.
2. Autorizar el inicio del Proyecto Asociativo objeto del Contrato Asociativo.
3. Adoptar las acciones necesarias para evitar retrasos injustificados.

4. Imponer multas y sanciones, de ser el caso.
5. Verificar el cumplimiento del Contrato Asociativo en relación con las Bases y sus Anexos.
6. Informar oportunamente al Gerente en caso de retrasos.
7. Aprobar o no las prórrogas de plazo, en conjunto con el Gerente.
8. Elaborar informes técnico y económico en caso de terminación de Contrato Asociativo.
9. Disponer la devolución de las garantías en caso de cumplirse los presupuestos contractuales.
10. Velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales dentro del plazo previsto.
11. Monitorear y gestionar los Riesgos identificados en el Proyecto Asociativo, así como, sus planes de mitigación.

Por la complejidad propia de los contratos asociativos, el Administrador del Contrato designado podrá solicitar la participación de los titulares de las áreas técnicas, financieras y/o legales de PORTOVIVIENDA EP, quienes estarán obligados a emitir los informes y recomendaciones expresas, y demás gestiones requeridas por el Administrador designado para la ejecución del Contrato Asociativo.

ARTÍCULO 44.- DE LOS INFORMES DEL ADMINISTRADOR DE CONTRATO

El administrador del contrato deberá presentar al Gerente de PORTOVIVIENDA EP, los informes sobre el avance de ejecución y grado de satisfacción de la ejecución de la alianza o asociación, los informes serán validados y revisados por titular de la dirección técnica o quien haga sus veces, la frecuencia de los informes será de al menos una vez al mes.

ARTÍCULO 45.- DE LA FISCALIZACIÓN

La Gerencia de PORTOVIVIENDA designará la fiscalización de obra cuando el proceso asociativo lo amerite, lo cual se deberá señalar en las bases, designación que deberá recaer sobre servidores con el perfil profesional acorde al ejercicio de esta actividad, quienes serán los responsables de vigilar la correcta administración de los recursos, la ejecución de actividades y tomar todas las medidas necesarias para su adecuada ejecución, con estricto cumplimiento de sus cláusulas, cronogramas, presupuesto, estudios y diseños; el responsable de la fiscalización del proyecto asociativo remitirá informes mensuales de fiscalización al administrador del contrato, con copia al Gerente de la empresa.

Las competencias y atribuciones del Supervisor o Fiscalizador del Contrato Asociativo son, aparte de las establecidas por PORTOVIVIENDA EP, las siguientes:

1. Establecer un sistema de control y evaluación para asegurar la correcta ejecución de la obra del proyecto asociativo.
2. Verificar y exigir que la obra del proyecto asociativo se ejecute de acuerdo con las bases, los estudios, la propuesta, y demás normativa técnica aplicable.
3. Dirimir cuando existan incidentes técnicos o discrepancias que ocurran durante la ejecución de la obra del proyecto asociativo.

4. Establecer, para decisión de la administración del contrato asociativo, la estructura organizacional, funciones y responsabilidades, para administrar e inspeccionar la obra del proyecto asociativo.
5. Evaluar el avance de la obra del proyecto asociativo y proponer correctivos, de ser el caso.
6. Emitir informes y recomendaciones al Administrador del contrato asociativo, en el caso de que sea necesario realizar modificaciones a la obra del proyecto asociativo.

ARTÍCULO 46.- DE LOS CONTRATOS MODIFICATORIOS

De ser conveniente a sus intereses, las partes podrán modificar los contratos suscritos al amparo del presente Reglamento, siempre y cuando no modifiquen el objeto esencial de los mismos, debiendo contar para ello con el informe motivado del administrador de contrato y aprobación de los socios.

La modificación del contrato asociativo no podrá realizarse con el fin de agregar prestaciones complementarias a las inicialmente contratadas o ampliar el objeto de dicho contrato a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en el contrato asociativo. En estos supuestos, o en el caso de que las obras y/o servicios adicionales superen el 20%, PORTOVIVIENDA EP deberá convocar un nuevo concurso público.

ARTÍCULO 47.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO ASOCIATIVO

Las partes podrán proceder con la terminación del acuerdo de asociación o alianza estratégica, por una o varias de las siguientes causas:

1. Por el vencimiento del plazo;
2. Por mutuo acuerdo de las partes contratantes;
3. Por terminación unilateral y anticipada, conforme a las: reglas que deberán constar en cada uno de los convenios o contratos que se suscriban para formalizar y/o ejecutar la figura asociativa;
4. Por disolución de la personería jurídica de una de las partes contratantes. En consecuencia, los contratos y demás documentos convenidos para la ejecución de los consorcios, alianzas estratégicas demás acuerdos colaborativos, deberán incluir expresamente las causales para su terminación procedimientos de ejecución y demás estipulaciones relacionadas con los mismos.
5. En caso de que las multas por retraso en la conclusión de las obras sean igual o superior a la Garantía de Fiel (Cumplimiento).
6. Por insolvencia judicialmente declarada del socio (persona natural).
7. Cuando alguna, de las Partes, hubiere incumplido cualquiera de las obligaciones previstas en los documentos que forman parte de contrato o acuerdo y tal incumplimiento no hubiere sido remediado en el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la fecha de notificación.

ARTÍCULO 48.- DE LOS EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

La terminación del acuerdo o contrato tendrá los siguientes efectos en los casos que aplique:

1. Obligación de liquidar y pagar las obligaciones que a cada una le corresponde a la fecha de terminación.
2. Aplicación de la cláusula penal que deberá constar en el acuerdo o contrato y, en su caso, se liquidarán los daños y perjuicios ocasionados por efecto del incumplimiento.
3. Ejecución la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

ARTÍCULO 49.- DE LA NORMATIVA SUPLETORIA

En todo lo no previsto en el presente documento se estará a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General y demás disposiciones legales vigentes en la República del Ecuador.

ARTÍCULO 50.- DE LA ASISTENCIA MUTUA

Las partes suscriptoras de contratos de asociación objeto de este instrumento, se proporcionarán toda la asistencia que sea necesaria para facilitar la obtención de los objetivos de los contratos y demás documentos convenidos para la ejecución de los contratos asociativos, de conformidad las normas internas de cada suscriptor y las demás que se requieran para la ejecución de cada mecanismo asociativo.

ARTÍCULO 51.- DE LAS OBRAS Y SERVICIOS ADICIONALES

Las partes intervinientes en el contrato asociativo podrán pactar obras y servicios adicionales, siempre que en las bases y en el contrato asociativo conste dicha facultad y verificando que las obras y servicios adicionales estén vinculados con el objeto del contrato y proyecto asociativo.

El valor de las obras o servicios adicionales serán considerados como nuevos aportes de los socios o en su defecto podrán ser pagado de manera directa por la empresa PORTOVIVIENDA EP. Siempre que este no supere el porcentaje establecido en el artículo 46 del presente Reglamento.

En ningún caso esta facultad pueda ser entendida como una herramienta de elusión para la realización de otro tipo de proyectos o la aplicación de las normas que rigen el Sistema Nacional de Contratación Pública.

ARTÍCULO 52.- DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan durante la ejecución y terminación del contrato asociativo serán resueltas por arbitraje, pudiendo este ser nacional o internacional, conforme se establezca en el contrato asociativo en observancia a la legislación ecuatoriana vigente. Es obligatorio que en cada contrato asociativo conste una cláusula de solución de conflictos, donde el mecanismo final será el arbitraje en derecho, la legislación aplicable será la ecuatoriana y el idioma del procedimiento será el castellano.

CAPITULO V: DE LA FASE DE RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN

ARTÍCULO 53.- DE LA EVALUACIÓN DE LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS

El Gerente de PORTOVIVIENDA EP, dispondrá a los jefes departamentales vinculados con la ejecución del contrato asociativo, realizar un análisis y evaluación de la información proporcionada sobre los avances y ejecución de los procesos asociativos. El Gerente deberá analizar los datos contenidos en los informes técnico, financiero, jurídico y comercial, para tomar las decisiones que correspondan respecto al proceso asociativo.

ARTÍCULO 54.- DEL SEGUIMIENTO Y MONITOREO

El Gerente delegará al área de planificación realizar el seguimiento y monitoreo del correspondiente contrato, debiendo considerar los planes de trabajo, cronograma de actividades, y cualquier otro instrumento de planificación y control de gestión, para asegurar que las condiciones del proceso asociativo se están ejecutado conforme los acuerdos establecidos.

ARTÍCULO 55.- DE LA LIQUIDACIÓN DEL PROCESO ASOCIATIVO

Una vez alcanzados los objetivos del proceso asociativo, culminado el plazo de ejecución o alcanzada cualquiera de las condiciones para la terminación del contrato asociativo establecidas en el artículo 47 del presente Reglamento, el administrador de contrato procederá con la elaboración del informe del estado actual del contrato asociativo y la preparación del acta de terminación y liquidación de contrato, debiendo suscribir esta última el administrador de contrato y los representantes legales de las partes o sus delegados debidamente nombrados y notificados.

CAPITULO VI: DISPOSICIONES

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y supletoriamente lo previsto en la normativa legal aplicable vigente.

SEGUNDA.- En lo no establecido en el presente Reglamento o para complementarlo o detallarlo, el Gerente General de PORTOVIVIENDA EP, queda facultado a emitir las Guías Técnicas, instructivos y las disposiciones necesarias para la correcta aplicación de los lineamientos contenidos en este Reglamento.

TERCERA.- Previa la suscripción del contrato asociativo y, en general, para cualquier etapa del ciclo de vida del proyecto asociativo, PORTOVIVIENDA EP deberá obtener las autorizaciones que establece el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, su Reglamento, y la normativa del Sistema Nacional de las Finanzas Públicas – SINFIPI, que sea aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los procesos asociativos que se encuentren en etapa preparatoria se registrarán por el presente Reglamento a partir de la etapa precontractual, una vez que este entre en vigencia mediante su aprobación en sesión de Directorio de PORTOVIVIENDA EP.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Derogar el REGLAMENTO PARA LA CELEBRACIÓN DE ASOCIACIONES, ALIANZAS ESTRATEGICAS Y CONSORCIOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO, aprobado en sesión de Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, el 8 de septiembre de 2017.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Encárguese de la ejecución del presente instructivo a las diferentes áreas de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo.

SEGUNDA.- El presente Reglamento Interno para Procesos Asociativos, entrará en vigor a partir de la fecha de aprobación del Directorio.

Dado y firmado en la ciudad de Portoviejo, a los 29 días del mes de noviembre de 2024.

MGTR. JAVIER PINCAY SALVATIERRA
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CERTIFICO.- Que el Reglamento Interno para Procesos Asociativos de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, fue considerado y aprobado por el Ilustre Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, en sesión ordinaria del día 29 de noviembre de 2024.

LCDO. HÉCTOR JAVIER PÁRRAGA RIVADENEIRA
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CANTÓN PORTOVIEJO