

CONTRATO DE MUTUO BEV-SBJ-2011-B-20

PRIMERA.- COMPARECIENTES:

Comparecen al otorgamiento del presente Contrato, por una parte, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, legalmente representado por su Gerente General Arquitecto Rodrigo González Kelz, conforme consta en el nombramiento que se agrega como habilitante, a quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará "EL ACREEDOR" o simplemente "EL BEV"; y por otra parte **LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA "VIVEM LOJA"**, representada por el Ingeniero **JORGE ARTURO BAILON ABAD** en su calidad de Presidente del Directorio y Representante Legal, conforme consta del nombramiento que de igual forma se agrega como documento habilitante, a quien en lo posterior se denominará "LA DEUDORA", quienes libre y voluntariamente convienen en suscribir el presente contrato al tenor de los siguientes antecedentes, cláusulas y estipulaciones:

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

1. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una persona Jurídica de Derecho Privado con finalidad Social o Pública, que tiene por objeto propender a la disminución del déficit habitacional en el Ecuador.
2. El literal a) del artículo 5 de la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, establece que, el Banco está facultado para realizar todas las funciones y operaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades. De modo especial para: (...) Conceder préstamos a mediano y largo plazo, a las Asociaciones mencionadas en el Título II, a las Cooperativas de Crédito y Vivienda, y a las otras instituciones que traten de resolver el problema de la vivienda de mediano y bajo costo; préstamos que tendrán por finalidad la construcción, adquisición o mejora de inmuebles.
3. El Ingeniero **JORGE ARTURO BAILON ABAD**, como Presidente del Directorio y Representante Legal de **EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA "VIVEM LOJA"**, mediante carta solicitud de 29 de marzo de 2011 dirigida al señor Gerente General del BEV, manifiesta el interés de participar en calidad de Promotor, a través del mecanismo de Crédito a Proyectos Habitacionales para el desarrollo del proyecto habitacional denominado "**CIUDAD ALEGRIA**", que se desarrolla en la ciudad de Loja, conformado por 971 viviendas, por lo que solicita un Préstamo por el monto de USD\$ 7'500.000, 00, correspondiente al 37,77 % del costo total del mismo.
4. El inmueble en el que se construirá el proyecto se encuentra ubicado en la avenida Paltas (Avenida de Integración Barrial), sector Punzará Bajo, parroquia San Sebastián, cantón Loja, provincia Loja.
5. El Artículo 1. OBJETO del Reglamento de Crédito para Proyectos Habitacionales prescribe: "Reglamentar el financiamiento de proyectos habitacionales emprendidos por desarrolladores o promotores de los mismos".
6. El punto 1, del artículo 2 IBIDEM establece que los sujetos que podrán optar por estos préstamos son:





- a. Constructores privados o promotores inmobiliarios, sean personas naturales o jurídicas.
7. La Contadora General; el Jefe Bancario de Presupuesto (e); El Subgerente Bancario Financiero (e), y el Tesorero General, mediante memorando No. BEV-SBF-2010-M-191, de 24 de mayo de 2011, manifiesta que, en el Presupuesto del Banco Ecuatoriano de la Vivienda 2010, aprobado por el Banco Central del Ecuador el 13 de diciembre del 2010, consta: la Partida Presupuestaria No. **2.2.3.1.140115-30/07 CREDITO A CONSTRUCTORES**, a la que se aplicará el desembolso, de acuerdo al requerimiento de la Subgerencia Bancaria de Negocios del BEV, conforme al Flujo de Caja del proyecto entregado por el constructor y una vez que el Banco Central del Ecuador haya transferido al BEV los recursos provenientes de la tercera operación de la Inversión Doméstica de Ahorro Público.
8. El Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en sesión Ordinaria realizada el 8 de junio del 2011, adoptó la siguiente Resolución:

“PUNTO CINCO. CONOCIMIENTO DE LOS INFORMES REFERENTES A LA SOLICITUD DE CRÉDITO PARA FINANCIAR EL PROYECTO “CIUDAD ALEGRIA” UBICADO EN LA CIUDAD DE LOJA; Y RESOLUCIÓN AL RESPECTO.

097-2011-DIR.- El Directorio en conocimiento del Oficio 0479 GG del 30 de mayo del 2011 presentado por el Gerente General; Resolución CMT-CRE/026/2011 del 26 de mayo del 2011; Oficio BEV-SGN-2011-O-169 del 26 de mayo del 2011 suscrito por el Subgerente General; Oficios BEV-SBN-2011-O-367 y 362 del 26 de mayo del 2011 suscritos por el Subgerente Bancario de Negocios; demás Informes de soporte; y exposición realizada por la ingeniera Adriana Salgado, Subgerente Bancaria de Proyectos; referentes al crédito solicitado para financiar el Proyecto de Vivienda “CIUDAD ALEGRIA”; RESUELVE:

1. Avocar conocimiento de los documentos presentados.
2. Aprobar el crédito a favor de la Empresa Municipal de Vivienda VIVEM – Loja, representada por el ingeniero Jorge Arturo Bailón Abad, Alcalde de Loja, para el desarrollo del Proyecto de Vivienda “CIUDAD ALEGRÍA” ubicado en la ciudad de Loja; de conformidad al Reglamento de Crédito para Proyectos Habitacionales y sus reformas; y acogiendo los términos constantes en la Resolución CMT-CRE/026/2011 adoptada por el Comité de Crédito el 26 de mayo del 2011, que señala:

“CMT-CRE/026/2011.- El Comité de Crédito en conocimiento de los informes constantes en: Oficio N° BEV- SGN-2011-O-169 de 26 mayo del 2011, suscrito por el Subgerente General; Oficios N° BEV-SBN-2011-O-367 de 26 de mayo del 2011 y N° BEV-SBN-2011-O-362 de 26 de mayo del 2011, suscritos por el Subgerente Bancario de Negocios; Memorando N° BEV-SBR-2011-M-158 de 26 de mayo del 2011, suscrito por el Subgerente Bancario de Riesgos; Memorando N° BEV-SBJ-2011-M-943 de 24 de mayo del 2011, suscrito por el Subgerente Bancario Jurídico; Memorando N° BEV-SBF-2011-M-191 de 24 de mayo del 2011, suscrito por: la Contadora General, Subgerente Bancario Financiero, Jefe Bancario de Presupuesto y Tesorero General; INFORME DEL PROYECTO CIUDAD ALEGRIA N° BEV-SBP-2011-I-170 del 25 de mayo del 2011 suscrito por la Subgerente del Proyecto Ciudad Alegría; Memorando N° BEV-SBP-2011-M-245 del 25 de mayo del 2011, suscrito por la Subgerente de Proyectos Inmobiliarios, contenido del Informe Fase de Análisis y Aprobación Proyecto CIUDAD ALEGRÍA – Loja N° BEV-SBP—2011-I-163 de 25 de mayo del 2011; Formularios Nos. 1 y 2; demás documentos constantes en el expediente; y, explicación verbal realizada por los Subgerentes Bancarios de Proyectos y de Negocios referentes a la solicitud de crédito para desarrollar el proyecto de vivienda “CIUDAD ALEGRÍA”; ubicado en el cantón Loja, provincia de Loja; por unanimidad RESUELVE:

1. Avocar conocimiento y aprobar los informes referidos.

Un sólido respaldo en créditos al constructor

2. Poner en consideración del Directorio del BEV para su análisis y aprobación la solicitud de crédito por el valor de US\$ 7'500.000,00 (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) a favor de la empresa EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA VIVEM-LOJA, representada legalmente por el Ingeniero Jorge Arturo Bailón Abad, Alcalde de Loja, para desarrollar el Proyecto de Vivienda "CIUDAD ALEGRÍA"; de conformidad con lo dispuesto en el REGLAMENTO DE CRÉDITO PARA PROYECTOS HABITACIONALES, constante en Resolución N° 064-2010-DIR del 24 de marzo 2010, publicado en el Registro Oficial N° 162 del 31 de marzo del 2010 y sus reformas; así como, bajo las condiciones constantes en el Oficio N° BEV- SGN-2011-O-169 de 26 mayo del 2011, suscrito por el Subgerente General que se detallan a continuación:

DATOS DEL DEUDOR

Deudor:	EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA VIVEM-LOJA
RUC/CC:	1160039880001
Representante Legal:	Ing. Jorge Arturo Bailón Abad
C.I.:	0100298512
Codeudor(es):	Ninguno
Garante(s):	Ninguno

DATOS DEL PROYECTO

Nombre:	CIUDAD ALEGRIA
Constructor:	Empresa Municipal de Vivienda VIVEM-LOJA
Ciudad:	Loja
Parroquia:	San Sebastián
Calle:	Ciudad Alegría – Punzura Bajo
Plazo de ejecución de obras:	12 Meses
Número de Viviendas:	971
Precio Promedio de la Vivienda:	US\$ 23.046,70

ESTRUCTURA DEL PRÉSTAMO

Valor del Crédito solicitado al BEV:	US\$ 7'500.000,00
Tiempo de Cancelación del Crédito:	18 meses con 12 meses de gracia al Capital.
Tasa de Interés:	Para operaciones activas de Créditos a Constructores a la fecha del desembolso.
Garantía:	Los lotes de terrenos donde se desarrollará el proyecto "CIUDAD ALEGRIA" y "CIUDADELA LA CASCARRILLA" por un valor de US\$ 7'435.452,21 que corresponde al 413.08% del valor del primer desembolso de US\$ 1'800.000,00.

El Costo Total del proyecto es de US\$ 19'858.195,67 y el Costo de Infraestructura y Terreno de US\$ 3'728.029,33 que representa el 18.77% del Costo Total del proyecto.

TERCERA.- PRESTAMO:

Con estos antecedentes, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda otorga a favor de LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA "VIVEM LOJA", representada legalmente por el Ingeniero Jorge Arturo Bailón Abad un préstamo por la suma de USD \$. 7'500.000,00 para la construcción de 971 viviendas en el Proyecto Habitacional denominado "CIUDAD ALEGRIA" ubicado en la avenida Paltas (Avenida de Integración Barrial), sector Punzará Bajo, parroquia San Sebastián, cantón Loja, provincia Loja., el mismo que será entregado de la siguiente manera:

Del monto total del préstamo, el desembolso de USD \$. 1'800.000,00 se realizará una vez que LA DEUDORA entregue al BEV las garantías hipotecarias debidamente constituidas e inscritas en el Registro de la Propiedad.





Los siguientes desembolsos serán de acuerdo a los valores del flujo de caja programado en el proyecto presentado, y una vez que se cuente con el informe emitido por la Subgerencia Bancaria de Proyectos.

LA DEUDORA se obliga a pagar el préstamo concedido en el plazo de 18 meses con 12 meses de gracia al Capital, a partir de la entrega del primer desembolso, según los dividendos que constan en **la tabla de amortización que forma parte esencial e indisoluble de este contrato.**

La tasa de interés será calculada a la fecha del desembolso del préstamo.

Las cantidades que corresponden a capital e intereses por cada dividendo mensual constan en la referida tabla de amortización.

LA DEUDORA podrá hacer en cualquier tiempo abonos extraordinarios al capital.

CUARTA.- GARANTIA:

LA DEUDORA, con el fin de garantizar el préstamo concedido entregará garantía hipotecaria, misma que se mantendrá vigente mientras dure el crédito; o sea reemplazada por otra garantía de las que determina la normativa jurídica vigente.

QUINTA.- REAJUSTES:

No obstante haberse pactado la tasa de interés inicial, plazo, dividendos y su crecimiento geométrico anual, condiciones sobre las que se otorga el presente préstamo, LA DEUDORA expresamente acepta que dentro del plazo de vigencia de este contrato, el BEV reajuste las tasas de interés de acuerdo a las Políticas de tasas de interés del BEV, en forma automática y variable. En consecuencia, LA DEUDORA deja constancia que autoriza al BEV modificar la tabla de amortización citada anteriormente, y da por incorporada automáticamente a este contrato las nuevas tablas sucesivas.

SEXTA.- AUTORIZACION:

LA DEUDORA, expresamente acepta y autoriza que dentro del plazo de vigencia de este instrumento, el BEV realice el seguimiento Técnico, Financiero, Legal y Comercial del proyecto, **para lo cual, la Deudora se obliga a entregar toda la documentación e información necesaria que sea requerida por el BEV para el seguimiento respectivo.**

SEPTIMA.- CESION DE DERECHOS:

El BEV se reserva toda facultad para ceder sus derechos de acreedor a favor de cualquier persona natural o jurídica para descontar o redescantar la obligación contraída por LA DEUDORA. De requerirse el consentimiento de LA DEUDORA, este expresa y declara que lo concede.

OCTAVA.- PLAZO VENCIDO:

EL BEV se reserva el derecho de declarar de plazo vencido el préstamo y proceder a la ejecución de la obligación por la vía coactiva, si el prestatario incumpliere con las obligaciones establecidas en este instrumento, y en especial por las siguientes causas:

DECIMA PRIMERA.- ACEPTACION:

Los otorgantes aceptan el total contenido de las cláusulas que anteceden, porque van en beneficio de sus intereses, y en consecuencia nada tienen que reclamarse en lo posterior con relación a este asunto.

DECIMA SEGUNDA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

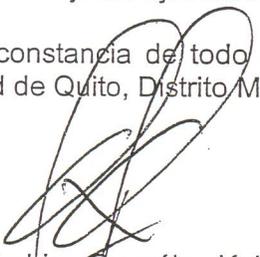
Forman parte del presente contrato, los siguientes documentos habilitantes:

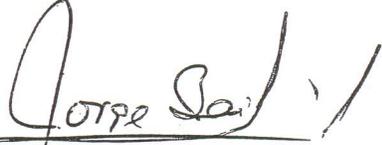
- Copia certificada del nombramiento del Gerente General del BEV.
- Copia certificada de la Resolución de Directorio de fecha 8 de junio del 2011.
- Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del Representante legal de la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA "VIVEM OJA".

DECIMA TERCERA.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS:

Para el caso de producirse controversias por efectos de este contrato, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Quito, y al trámite del juicio ejecutivo o verbal sumario, a elección del actor.

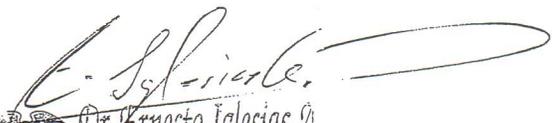
Para constancia de todo lo estipulado en el presente contrato, las partes firman en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el **15 JUN 2011**


Arq. Rodrigo González Kelz
GERENTE GENERAL
BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA


Ing. Jorge Arturo Bailón Abad
REPRESENTANTE LEGAL
"VIVEM LOJA"

En la ciudad de Loja, Cantón y Provincia del mismo nombre, República del Ecuador, el día de hoy **LUNES, VEINTE DE JUNIO** del año 2011 a las 09H30 ante mí, **DOCTOR ERNESTO IGLESIAS ARMIJOS**, NOTARIO PRIMERO DEL CANTON LOJA, comparecen: el **ARQUITECTO GONZALEZ KELZ WALTER RODRIGO - DIVORCIADO, GERENTE GENERAL DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA; E, INGENIERO BAILON ABAD JORGE ARTURO - CASADO, REPRESENTANTE LEGAL "VIVEM LOJA"**, según documentos adjuntos como habilitantes respectivamente, portadores de sus cédulas de ciudadanía con el objeto de RECONOCER las firmas y rúbricas puestas en el **CONTRATO** que antecede. Al efecto, advertidos que fueron de la responsabilidad de decir la verdad bajo la solemnidad del juramento, estos declaran que sus firmas y rúbricas impresas en el documento que antecede y donde consta: "ilegible" y "Jorge Bailón" son las suyas propias y con las que acostumbran legalizar todos sus actos tanto públicos como privados. De lo que doy FE para los fines legales consiguientes.




Dr. Ernesto Iglesias A
NOTARIO PRIMERO
DEL CANTON LOJA

- Por morosidad de dos o más cuotas o dividendos.
- Si se afectare la integridad del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario o sobre el inmueble hipotecado a favor del BEV.
- Si el prestatario prometiére vender o vendiere todo el predio hipotecado o una parte del mismo, sin autorización previa y escrita del BEV.
- Si se constituyere algún gravamen hipotecario, anticrético o de cualquier naturaleza, que limitare el dominio pleno o posesión del inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, salvo que el BEV compareciere o autorizare expresamente la celebración del contrato de constitución de esos gravámenes.
- Si la construcción del programa habitacional no fuere ejecutada bajo la dirección técnica de profesionales de la Construcción.
- Si se llegare a dictar orden de embargo, o prohibición de enajenar sobre el predio hipotecario o sobre parte del mismo.
- Si no se ejecutaren las obras de conformidad con los parámetros técnicos-económicos, establecidos en los estudios de soporte presentados por el prestatario para obtener el respectivo financiamiento del proyecto, y que formarán parte del correspondiente contrato de préstamo.
- Si se impidiere la inspección por parte del personal autorizado por el BEV en el bien hipotecado y a las obras de urbanización, edificación, ejecutadas en el inmueble objeto de inspección.
- Si se destinaren todos o parte de los fondos del préstamo concedido por el BEV a otras finalidades no estipuladas en el contrato del préstamo.
- Si se dejaren de pagar las obligaciones fiscales, municipales, o de cualquier otra índole sobre los predios entregados en garantía o sobre aquellos inmuebles en los que se desarrolla el proyecto inmobiliario.
- Si no se iniciaren las obras para las cuales se concede el préstamo, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de entrega del primer desembolso o si se suspendiere por igual lapso, la realización de las obras, sin causa justificada y debidamente comprobada por el BEV.
- Si LA DEUDORA cambiare de domicilio sin notificar al BEV; y,
- Cuando el prestatario fuere declarado en quiebra o insolvencia.
- Si LA DEUDORA **no entregare oportunamente la documentación e información necesaria requerida por el BEV para el seguimiento del avance del proyecto.**



NOVENA.- MORA:

Si LA DEUDORA incurriera en mora en el pago de los dividendos dentro del plazo establecido, el BEV cobrará el máximo de interés de mora permitido por la ley.

DECIMA.- GASTOS:

Todos los gastos que demande el perfeccionamiento del presente instrumento, será de cuenta de LA DEUDORA quien se obliga a entregar al BEV dos copias debidamente legalizadas.