

## MUNICIPIO DE LOJA

### EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA VIVEM-EP

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el **artículo 3** de la **Constitución de la República** establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;

**Que**, el **inciso tercero del numeral 2 del artículo 11** de la **Constitución de la República**, establece que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad;

**Que**, el **artículo 14** de la **Constitución de la República** reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados;

**Que**, la **Constitución de la República** en la Sección Sexta, del Hábitat y Vivienda, del Capítulo Segundo, Derechos del Buen Vivir, del Título II sobre los Derechos, determina *que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (sic)* (**Art. 30**) y reconoce que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta y en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad (**Art. 31**);

**Que**, el **artículo 66** del mismo cuerpo legal *ibídem* (...) “reconoce y garantizará a las personas: Numerales:

2.) “...El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”; y,

**26.)** “...El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”

**Que**, el **artículo 260** de la **Constitución de la República**, prescribe que, el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

**Que**, el **artículo 321** de la **Constitución de la República**, establece y cito “...El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental...”

**Que**, el **artículo 375** de la **Constitución de la República**, establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar,

**Que**, el **artículo 376** de la **Constitución de la República**, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley;

**Que**, el **artículo 414** de la **Constitución de la República**, señala que el Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará

*medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo;*

**Que**, de conformidad con el **artículo 415** de la **Constitución de la República**, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, el **literal c) del artículo 3** del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos;

**Que**, el **artículo 54** del **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización** determina como función del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. **Numeral i.)** Implementar el derecho del hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de intereses social en el territorio cantonal”

**Que**, los **artículos 594 y 595** del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, determinan que, ya sea por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante

*convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados;*

**Que**, el **artículo 481** del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda;

**Que**, el **artículo 5** de la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo**, determina "...Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes: **Numeral 7**, cito: **La función pública del urbanismo**.- Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

**Que**, el **artículo 85** ibídem establece. - "La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social".

**Que**, de conformidad al **artículo 87** de la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo**, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación y para ello, utilizarán los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente;

**Que**, el **artículo 88** del cuerpo legal antes citado, determina que tanto el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción;

**Que**, el **artículo 27** de la **Ley Orgánica de Movilidad Humana**, establece que *las personas ecuatorianas retornadas tienen derecho a la inclusión social y económica en el país. Para ello, el Estado aplicará medidas de acción afirmativa en virtud de su pertenencia a un grupo de atención prioritaria de conformidad a esta Ley y su reglamento;*

**Que**, el **artículo 27.A)**, de la **Ley Orgánica de Movilidad Humana** determina que *las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda;*

**Que**, el **artículo 7, numeral 3** del **Código Orgánico del Ambiente**, señala que *son de interés público y por lo tanto deberes del Estado y de todas las personas, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades y colectivos, crear y fortalecer las condiciones para la implementación de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático;*

**Que**, el **artículo 248, numerales 3, 5 y 6**, del **Código Orgánico del Ambiente**, señalan, entre otros, que *los fines del Estado en materia de cambio climático serán reducir la vulnerabilidad de la población y los ecosistemas del país frente a los efectos del cambio climático; coordinar, implementar y aplicar la política nacional sobre cambio climático, por parte de las instituciones del Estado y sus diferentes niveles de gobierno en el ámbito de sus competencias; e, impulsar el desarrollo sostenible en los modelos de gestión y planificación territorial a nivel local, regional y nacional;*

**QUE**, la **Ley de Empresas Públicas** en su **Art. 42** determina que las Empresas Públicas 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 inmuebles y prestación de servicios y como de otros emprendimientos.

**QUE**, la **ORDENANZA Nro. 21-2011 DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA "VIVEM – EP"**, en su "Artículo 9.- indica "Además de las atribuciones contempladas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, son atribuciones y deberes del Directorio"; literal:

e.) "Aprobar y modificar los reglamentos internos y manuales operativos para el desenvolvimiento técnico y administrativo de la Empresa, aprobados por quien ejerza la Gerencia General.";

**QUE**, la Empresa VIVEM-EP tiene como MISIÓN: "Facilitar lotes con servicios y/o viviendas de interés social con servicios básicos a bajo costo para dignificar las condiciones de vida de los ciudadanos";

En uso de las facultades que la Constitución, las Leyes y las Ordenanzas le confieren:

**EXPIDE EL:**

**"REGLAMENTO GENERAL DE CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS Y LOTES CON SERVICIOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA VIVEM-EP".**

## **PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN**

### **TÍTULO PRIMERO POSTULANTES**

**Art. 1.-** Los trámites son personales y gratuitos. En todo trámite se observarán los principios de eficiencia, eficacia, imparcialidad, solidaridad y transparencia.

**Art. 2.-** Todo(a) ciudadano(a) ecuatoriano(a) podrá aplicar a los cupos de los proyectos de viviendas, departamentos y/o lotes con servicios que ejecuta la Empresa VIVEM-EP.

**Art. 3.-** Para postular a los proyectos de viviendas, departamentos y/o lotes con servicios que impulsa la Empresa VIVEM-EP; los aspirantes para su calificación deberán cumplir:

- a) No poseer bienes inmuebles en las parroquias urbanas del cantón Loja por parte de la /el/los postulantes(s). Aquellos postulantes que posean bienes inmuebles en parroquias rurales su avalúo comercial no deberá sobrepasar el valor de \$100.000,00 dólares americanos.
- b) Disponer de capacidad de pago para cubrir los valores correspondientes a la entrada (cuota inicial y demás cuotas y abonos establecidos en el reglamento para proyectos de viviendas, departamentos y lotes con servicios al que aplica). Según lo que establece el artículo 5 en sus literales f y g.
- c) Así mismo podrán acceder a viviendas, departamentos y/o lotes con servicios aquellos ciudadanos que no tengan núcleo familiar formalizado, es decir: unión libre, unión de hecho, madre soltera, padre soltero (que justifiquen legalmente la tenencia de sus hijos); solteros o solteras, a cuyo cargo se encuentren sus padres, hermanos o familiares menores de dieciocho años y mayores de 65 años que no posean bienes inmuebles en las parroquias urbanas del cantón Loja, personas de la tercera edad; y, o soltero(a)/(o)/(as)/(os) sin cargas familiares mayores a 40 años los mismos que accederán a los proyectos que ejecute la Empresa VIVEM-EP.
- d) Serán priorizados(as) en la postulación de viviendas, departamentos y/o lotes con servicios, las personas con discapacidad; en caso, de que la discapacidad no le permita realizar, suscribir, acordar, pactar actos administrativos y legales, deberá comparecer con su curador debidamente legalizado.

Todos los hechos mencionados, deberán ser debidamente justificados con la presentación de la respectiva documentación de respaldo, de conformidad al **artículo 5** del presente reglamento.

**Art. 4.-** Los postulantes tienen la obligación de actualizar sus datos personales e información de contacto, ante la Empresa VIVEM-EP, cuando estos datos e información presenten cambios o modificaciones, cuando la Empresa así lo requiera.

h.

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LOS REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA POSTULACIÓN:

**Art. 5.-** Para la postulación a los proyectos propuestos por la Empresa VIVEM-EP; se deberá presentar por parte de los interesados los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel simple, en la que el postulante solicita la adjudicación de la vivienda, departamento y/o lote con servicios, dirigida al/la Gerente General de la Empresa VIVEM-EP.
- b) Copia(s) de cédula(s) de ciudadanía del postulante y/o cónyuge (en caso de haberlo). En caso de personas solteras y/o con cargas familiares, presentarán la cédula y la documentación personal de las cargas familiares si las hubiera.
- c) Copia(s) de cédula de identidad de los hijos menores de 18 años y mayores hasta 21 años que residan con el o los postulantes y dependan de los mismos. Además, se deberá presentar los justificativos de los ingresos adicionales que generen los miembros de la familia.
- d) Para los casados(as), presentar la partida de matrimonio; en caso de unión de hecho, presentar la formalización –solemnización de unión de hecho- sobre su condición actual. Para el caso de las partidas de matrimonio en la que conste la disolución de la sociedad conyugal y (el)/(la)/(los) solicitante(s) no quisiera que el bien forme parte de su patrimonio deberá presentar la renuncia voluntaria notariada.
- e) Certificado del registro de la propiedad de(l)/(la) o los postulantes que acrediten que (el)/(la)/ los mismos no poseen bienes inmuebles en las parroquias urbanas del cantón Loja.
- f) Los postulantes deberán justificar sus ingresos, mediante la presentación de roles de pago de los últimos tres meses, en caso de ser empleado o trabajador bajo relación de dependencia.
- g) En el caso de no tener relación de dependencia laboral el postulante rendirá una Declaración Juramentada indicando:



- a. Actividad laboral, tiempo de servicio y total de ingresos del postulante y cónyuge, en caso de existir.
- h) Copia de la última planilla de servicios básicos del lugar de residencia actual.
- i) Carnet del CONADIS (*de ser el caso*); y, de las personas sustitutas certificadas.

**Art. 6.-** Para los beneficiarios que han postulado con estado civil unión de hecho debidamente legalizado, las escrituras se otorgarán a nombre de los dos postulantes, y en caso de separación justificarán mediante la renuncia de gananciales de la parte proporcional de cada uno.

**Art. 7.-** Los postulantes serán considerados adjudicatarios pese a que mantengan por donación o herencia el legado de los derechos y acciones de bienes inmuebles que recibieran.

### **TÍTULO TERCERO DE LA CALIFICACIÓN**

**Art. 8.** Una vez receptado el trámite, secretaria general remitirá a gerencia general a fin de disponer al área social y área técnica, realizar el informe socioeconómico y técnico respectivamente.

**Art. 9.-** El área de trabajo social realizará la verificación de que la información presentada por los postulantes cumpla con lo establecido en el reglamento, realizará la visita en su domicilio, sin previo aviso, calificará los documentos presentados por los postulantes y emitirá el respectivo informe socioeconómico de cada postulante al área jurídica.

**Art.10.** El área técnica remitirá el informe de disponibilidad, área, ubicación, linderación mediante la ficha técnica respectiva, al área jurídica.

**Art.11.-** El asesor jurídico de la Empresa VIVEM-EP emitirá un informe motivado al gerente de la empresa, el mismo que contará con la verificación y revisión de la autenticidad de los documentos adjuntos a la petición del cupo del lote con servicios, vivienda, departamentos.

En caso de que se establezcan inconsistencias en la información proporcionada en la postulación, el asesor jurídico a través de la analista de trabajo social de la empresa VIVEM-EP, solicitará documentos de respaldo para solucionarlas, sólo así podrán ser preseleccionados. La postulación no será procesada mientras el interesado no logre aclararlas.

**Art. 12.-** El o la gerente, dará un visto bueno a la postulación, dejando constancia en el formulario de aprobación de requisitos, elaborado por trabajo social y aceptará mediante acta la postulación, por una sola vez la solicitud, de una vivienda, departamento y/o lotes con servicios, por beneficiario. El acta deberá ser suscrita con el beneficiario postulante en dónde se acordará: valor, tiempo y condiciones particulares de los acuerdos de pago. Además, se dispondrá a la parte administrativa financiera la certificación del pago correspondiente.

La jefatura financiera administrativa certificará el ingreso de los recursos y recomendará a gerencia general la resolución administrativa de adjudicación respectiva. La documentación una vez calificada y aceptada a trámite para la adjudicación de viviendas, departamentos y/o lotes con servicios, será intransferible por parte de los beneficiarios; caso contrario será anulada la calificación. Los documentos presentados para la postulación servirán para la calificación con vigencia de treinta (30) días plazo, a partir de la suscripción del acta de postulación.

#### **TÍTULO CUARTO DE LA ADJUDICACIÓN**

**Art. 13.-** La Empresa VIVEM-EP, adjudicará por una sola vez una vivienda, departamento y/o lote con servicios, por beneficiario.

**Art. 14.** El o la gerente mediante resolución administrativa motivada, basada en los informes, social, jurídica, técnico y financiero administrativo, adjudicará una vivienda, departamento y/o lote con servicios, y; notificará a las áreas correspondientes, para su actualización, conocimiento y fines correspondientes al beneficiario a través de la secretaria general.

## **TÍTULO QUINTO DEL SORTEO**

**Art. 15.-** Para el sorteo de las viviendas, departamentos y/o lotes con servicios de nuevos proyectos, la Empresa VIVEM-EP elaborará un listado de todos los beneficiarios que han cumplido con todos los requisitos legales, haber cancelado el valor de la entrada y abonos, o cuotas mensuales; se convocará a sorteo público de adjudicaciones ya sea por grupos mínimo de 10 adjudicatarios, o en su totalidad del proyecto.

Se convocará a un sorteo público de adjudicación, contando con la presencia de veeduría ciudadana de al menos dos de los siguientes integrantes, compuesta por: un representante o delegado del Consejo de Participación Ciudadana, Defensoría del Pueblo y del Directorio, quienes darán fe de lo actuado.

**Art. 16.-** Una vez asignado el bien y para el caso en el que el beneficiario por cuestiones económicas; y, en la que, debido al sorteo salió favorecido de un bien esquinero o intermedio, podrá solicitar el cambio de un bien esquinero a un bien intermedio o viceversa, siempre y cuando existan el acuerdo entre las dos partes; mediante la presentación de una solicitud dirigido a gerencia general.

**Art. 17.-** En el caso de que la empresa disponga de bienes intermedios o esquineros y un solicitante decidiera hacer el cambio por cuestiones económicas, se lo podrá realizar conforme a la disponibilidad de cupos, conforme al orden de presentación del requerimiento y en base a la ficha socioeconómica.

## **TÍTULO SEXTO DEL FINANCIAMIENTO**

**Art. 18.-** Para facilitar la comercialización de los proyectos de viviendas, departamentos y/o lotes con servicios, el área técnica de la empresa, presentará un informe técnico motivado en la que se analicen todos los componentes que intervienen dentro del proyecto y afecten su presupuesto de los costos a nivel de prefactibilidad definidos como costos referenciales de promoción de venta, los que deberán ser aprobados por el directorio de la

empresa VIVEM-EP para la adjudicación de cupos. Luego de concluidos los proyectos el área técnica revisará los costos de ejecución incluyendo los costos de obras complementarias del proyecto en su integridad, para definir el precio final de comercialización de cada inmueble.

El área técnica revisará, elaborará o ejecutará los estudios técnicos de ingeniería y presupuesto de obra con su debida programación en la que se establecerá su presupuesto, incluyendo los costos complementarios del proyecto en su integralidad para definir el precio final de comercialización de cada inmueble. El precio final de comercialización deberá ser asumido por el o los beneficiarios del proyecto.

Los beneficiarios depositarán/transferirán en una de las cuentas bancarias recaudadoras que mantiene la empresa VIVEM-EP, como cuota inicial el 30% del costo referencial promedio del valor de la vivienda, departamento y lote con servicios, conforme la suscripción del acta de adjudicación entre las partes, valor que deberá cubrirse en un plazo no superior a 15 días, de no cumplir con este requisito su postulación se dará de baja.

**Art. 19.-** El valor de la cuota mínima mensual operará en función de cada proyecto vigente en la que se debe considerar como cuota mensual la sostenibilidad del mismo previo a informe técnico financiero y aprobación por parte del directorio.

Para los postulantes que ingresarán durante la ejecución de la obra y/o hasta su culminación la cuota inicial se aplicará en función del avance físico de ejecución del proyecto.

Para viviendas, departamentos y/o lotes con servicios que se encuentren con obras concluidas y que se adjudiquen con créditos hipotecarios la Empresa VIVEM-EP prestará las facilidades para que los beneficiarios ingresen con el diez por ciento (10%) del valor total de la vivienda y el saldo del 90% a través del financiamiento de la entidad crediticia.

**Art. 20.-** Por ningún concepto la Empresa VIVEM-EP recibirá como parte de pago por la venta del bien, pólizas, depósitos a plazo, cheques, letras o cualquier otro documento o título de valor.

**Art. 21.-** El beneficiario deberá realizar abonos mensuales de forma ininterrumpida por el saldo a pagar a partir del siguiente mes de haber cancelado la cuota inicial, pagos que se efectuarán durante el tiempo de ejecución del proyecto, el abono mensual mínimo será del 40% del Salario Básico Unificado en vigencia o más de acuerdo a la capacidad económica de cada beneficiario hasta que se concluya con el proyecto.

**Art. 22.-** Los abonos mensuales son de obligatorio cumplimiento para todos los beneficiarios, pues los mismos servirán para financiar la construcción de las obras en los proyectos.

**Art. 23.-** En el caso que el beneficiario se retrase en el pago de tres (3) cuotas mensuales consecutivas la Empresa VIVEM-EP le notificará haciéndole conocer del incumplimiento de sus obligaciones económicas y el riesgo de declaratoria desierta de la adjudicación del inmueble.

Por una sola vez la Empresa VIVEM-EP suscribirá el CONVENIO DE FACILIDADES DE PAGO en la que se detallarán las obligaciones económicas pendientes más los intereses por retraso en los pagos de acuerdo al porcentaje de interés determinado por el Banco Central del Ecuador.

En caso de incumplimiento del CONVENIO DE FACILIDADES DE PAGO de cuotas retrasadas, la Empresa VIVEM-EP procederá a declarar desierta la adjudicación del inmueble.

En caso de reincidencia en el pago de tres (3) cuotas mensuales consecutivas la Empresa VIVEM-EP declarara desierta la adjudicación.

**Art. 24.-** Luego de concluida la construcción de las obras en los proyectos, la Empresa VIVEM-EP, procederá a notificar a todos los beneficiarios para que cancelen totalmente el costo del inmueble. El plazo para el cumplimiento de la obligación económica será de sesenta (60) días, de no cumplirse con esta obligación, la Empresa VIVEM-EP se reserva el derecho de resciliar unilateralmente la adjudicación del inmueble y venderlo a otro interesado, para ello la Empresa VIVEM-EP procederá a liquidar y realizar las devoluciones de los depósitos realizados de conformidad al debido proceso.

**Art. 25.-** La Empresa VIVEM-EP pondrá a disposición de los beneficiarios de los proyectos de lotes con servicios, sin costo alguno, los planos de cuatro tipos de vivienda debidamente aprobados por el Municipio de Loja para su elección. Con la finalidad de facilitarles la construcción de sus viviendas, se entregará al beneficiario una carpeta, la misma que contendrá los diseños arquitectónicos y estructurales de la vivienda elegida, además el archivo en digital (CD) y con las respectivas firmas electrónicas. Únicamente los beneficiarios pagarán el costo de reproducción de los planos por el valor del DIEZ POR CIENTO (10%) del Salario Básico Unificado.

Los beneficiarios mediante el debido proceso solicitarán el permiso de construcción en el Municipio de Loja.

**Art. 26.-** Todos los plazos mencionados en los artículos de este reglamento correrán a partir de la notificación, la misma que se realizará de conformidad al capítulo cuarto NOTIFICACIÓN del Código Orgánico Administrativo COA, con la finalidad de que los Beneficiarios cumplan con sus obligaciones económicas.

## **TITULO SÉPTIMO DE LOS DESISTIMIENTOS Y DE LAS DEVOLUCIONES**

**Art. 27.-** El desistimiento por parte del beneficiario se realizará mediante solicitud escrita dirigida al Gerente General de la Empresa VIVEM-EP.

**Art. 28.-** Una vez aceptada la petición y previa notificación al beneficiario, la devolución del dinero depositado se realizará una vez que la vivienda, departamento y lote con servicios vacante tenga un nuevo beneficiario legalmente calificado por la Empresa VIVEM-EP y haya cubierto el valor aportado por el anterior beneficiario. La Empresa VIVEM-EP elaborará el debido formato de aceptación por desistimiento del inmueble.

**Art. 29.-** La Empresa VIVEM-EP retendrá el TRES POR CIENTO (3%) del total de los valores depositados por el beneficiario en el caso de abandono o retiro del proyecto.

Los beneficiarios que se hayan retirado de los proyectos de la empresa y deseen retornar, siempre y cuando no se haya realizado la devolución del

dinero, lo realizarán mediante la presentación de una solicitud de continuidad en el proyecto.

Para el despacho de los trámites de desistimiento de los beneficiarios, se procederá priorizando los grupos vulnerables y prioritarios en el que se encuentre el beneficiario directo, conforme al grupo familiar que este establecido en el informe socioeconómico de postulación. La solicitud de retiro será provista por la secretaria de la empresa, según un formato establecido.

## **TÍTULO OCTAVO**

### **DEL TRASPASO DE DOMINIO Y ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA VENTA DE VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS Y/O LOTES CON SERVICIOS**

**Art. 30.-** Para el traspaso de dominio a través de la escritura pública de vivienda, departamento y/o lote con servicios; el beneficiario deberá presentar en la Empresa VIVEM-EP los documentos habilitantes requeridos por el Municipio de Loja.

**Art. 31.-** Luego de entregadas las obras de los proyectos al Municipio de Loja, la vivienda, departamento; y/o lote con servicios, será transferido a los beneficiarios previa verificación de la cancelación económica total del bien inmueble a la Empresa VIVEM-EP.

**Art. 32.-** La Empresa VIVEM-EP, luego de la entrega recepción individual del inmueble no se responsabiliza por los daños internos y externos que puedan ocasionarse, excepto los daños que puedan presentarse por vicios ocultos.

Legalizada el acta de entrega recepción individual del bien inmueble, los adjudicatarios tendrán la obligación de construir sus viviendas en los lotes con servicios. En el caso de viviendas, el bien inmueble debe ser habitado en cumplimiento del interés social.

**Art. 33.-** Los documentos solicitados en el Art. 30 del presente reglamento serán entregados y revisados por el área jurídica, quien mediante oficio solicitará al Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Loja el certificado del traspaso de dominio conforme lo determina la Ley, para lo cual los beneficiarios adjuntarán los documentos exigidos por el Municipio de Loja y la Empresa VIVEM-EP.

**Art. 34.-** El trámite de las escrituras públicas se realizará en el Departamento Jurídico de la Empresa VIVEM-EP, a petición de los beneficiarios, quienes tendrán el plazo de sesenta (60) días impostergables, contados a partir de la entrega del Informe de traspaso de dominio emitido por el Municipio de Loja, protocolización en la Notaría Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los costos de escrituras: protocolización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad; y, *alcabalas, utilidades, y demás tasas e impuestos* de conformidad a lo que determina el CÓDIGO ORGÁNICO ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA DESCENTRALIZACIÓN – COOTAD, serán asumidos por los Beneficiarios.

**Art. 35.-** Las escrituras públicas que la Empresa VIVEM-EP otorgue a sus beneficiarios contendrá las cláusulas de conformidad a la Ordenanza Nro. 21-2011, de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa VIVEM-EP, Art. 52 sobre los GRAVÁMENES (PATRIMONIO FAMILIAR Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR) reserva de dominio a favor de la Empresa VIVEM-EP por el lapso de diez años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja.

Salvo la presentación de una declaración juramentada de la que se comprometen los beneficiarios a cumplir estrictamente con el resguardo de la reserva de dominio a favor de la Empresa VIVEM-EP por el lapso indicado, para la obtención y la facilidad de créditos hipotecarios con instituciones financieras dentro de la urbe lojana como también el de cancelar a terceros prestamos adquiridos para la cancelación total de la vivienda, departamento; y/o lote con servicios en sus respectivos tiempos, previos justificativos de ley.

**Art. 36.-** El beneficiario tiene la obligación de entregar a la jefatura financiera de la Empresa VIVEM-EP dos copias simples de las escrituras públicas correspondientes con la debida inscripción en el registro de la propiedad y de ser el caso el certificado de transferencia por el pago realizado por la institución financiera.

Una vez que la Empresa VIVEM-EP entregue las escrituras públicas a los beneficiarios, fomentará a través de las acciones respectivas la habitabilidad de las viviendas en cumplimiento del objetivo en razón del interés social.



**Art. 37.-** La Empresa VIVEM-EP, registrará y certificará como cumplidas todas las obligaciones de los beneficiarios únicamente con el cumplimiento de estas disposiciones.

## TÍTULO NOVENO DE LAS EXCEPCIONES

**Art. 38.-** Todo caso especial, no contemplado en el presente reglamento o que implique una excepción al mismo, será tratado previo informe legal motivado por el/la asesor jurídico y autorizado por el Gerente General de la Empresa VIVEM-EP

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - En caso de controversias surgidas entre la Empresa VIVEM-EP y los Beneficiarios; estos se someterán a la solución de conflictos mediante el dialogo en las Salas de Mediación del Consejo de la Judicatura del Cantón Loja.

**SEGUNDA.** - Únicamente cuando la mediación no haya brindado los resultados convenientes para las partes, estos se someterán a los procedimientos e instancias legales pertinentes.

**TERCERA.** - Para la venta de las viviendas: casas y departamentos del proyecto Ciudad Alegría y/o lotes con servicios de los diferentes proyectos se considerará los reglamentos de adjudicación y el presente reglamento.

**CUARTA.** - Cuando los beneficiarios requieran copias de certificados o comprobantes de pago, la Empresa VIVEM-EP les otorgará sin ningún costo.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - Se derogan todas las normas y regulaciones de la Empresa que fueren contrarias al presente reglamento. De manera expresa se deroga el ***“Reglamento General de Calificación y Adjudicación de Vivienda,***

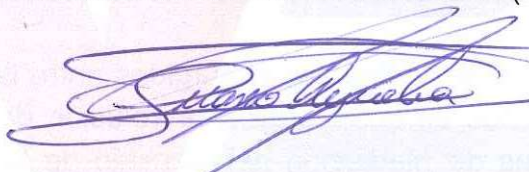
**Departamento; y/o, Lote Con Servicios de la Empresa Pública Municipal de Vivienda de Loja VIVEM-EP**", de fecha 14 de septiembre de 2021.

**SEGUNDA.** - Se dispone al área social, área jurídica, área financiera administrativa y área técnica elabore los formatos para su aprobación respectiva conforme lo establece el presente reglamento.

### DISPOSICIÓN FINAL

**FINAL.** - El presente reglamento, entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición.

Es dado en el Salón de Sesiones de Coordinación General del Municipio de Loja, al día uno (1) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).



Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos  
**ALCALDE DE LOJA**

**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**



Econ. Karla Anabel Cueva Masache  
**SECRETARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**

**RAZÓN:** Karla Cueva Masache, secretario del Directorio de la Empresa VIVEM-EP, **CERTIFICA:** que el presente **"REGLAMENTO GENERAL DE CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS, DEPARTAMENTOS Y/O LOTES CON SERVICIOS DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA VIVEM-EP"**; fue discutido y revisado en primera reunión de Directorio de VIVEM-EP, celebrada el día 18 de octubre de 2023, el mismo que será revisado y aprobado en una segunda sesión; y luego será enviado al

señor Presidente del Directorio, Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 9 literal b) de la ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA "VIVEM - EP". Loja, uno (1) de noviembre de 2023.



Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos  
**ALCALDE DE LOJA**

**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**



Econ. Karla Anabel Cueva Masache

**SECRETARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**



Acuso del Artículo 9 literal b) de la ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA "VIVEM - EP", SANCIONO expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano. - Loja, uno (1) de noviembre de 2023.



Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos  
**ALCALDE DE LOJA**

**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**

Acuso y firmo el "NUEVO REGLAMENTO" del Artículo 9 literal b) de la ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LOJA "VIVEM - EP", que antecede la Lic. Franco Antonio Quezada Montesinos, Alcalde de Loja

y Presidente del Directorio de la Empresa VIVEM-EP; ordenándose su ejecución y cumplimiento. - Lo certifico. - Loja, uno (1) de noviembre de 2023.



Econ. Karla Anabel Cueva Mäsache

**SECRETARIA DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA VIVEM-EP**

