



CUENCA
ALCALDÍA

emuvi

EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA - EMUVI EP

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 14, establece que: *Se 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.*

Que, la Constitución de la República determina en los artículos 226 y 227 respectivamente que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les 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.”*; y 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, el segundo inciso del artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la Ley; funcionaran 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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375 señala que: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. 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. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes...”*

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas contempla en su Artículo 2 lo siguiente: *Esta Ley tiene los siguientes objetivos: “4. Fomentar el desarrollo integral, sustentable, descentralizado y desconcentrado del Estado, contribuyendo a la satisfacción de las necesidades básicas de sus habitantes, a la utilización racional de los recursos naturales,*



CUENCA
ALCALDÍA

emuvi

a la reactivación y desarrollo del aparato productivo y a la prestación eficiente de servicios públicos con equidad social. Las empresas públicas considerarán en sus costos y procesos productivos variables socio-ambientales y de actualización tecnológica; 5. Actuar en cumplimiento de los parámetros de calidad definidos por el Directorio y las regulaciones aplicables con sujeción a criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.

Que, mediante Ordenanza Municipal 153 de fecha 8 de Octubre de 2001, dictado por el I. Concejo Cantonal de Cuenca, se constituyó la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda - EMUVI, misma que mediante ordenanza discutida y aprobada en sesiones de 11 y 25 de marzo de 2010 y sancionada con fecha 6 de abril de 2010 por el I. Concejo Cantonal de Cuenca, por exigencia de la Ley Orgánica de Empresas Públicas que dispuso que, las empresas municipales existentes, para seguir operando adecuarán su organización y funcionamiento a las normas previstas en la referida ley, por lo cual se emitió la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal De Urbanización y Vivienda - EMUVI EP

Que, la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca- EMUVI EP, en donde se define a la EMUVI EP como una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión, que opera sobre bases comerciales y cuyo objeto es procurar y facilitar el acceso a la vivienda y al suelo para vivienda, principalmente para la población vulnerable de escasos recursos económicos o en situación de riesgo, procurando una vida digna y el adecuado desarrollo de la comunidad, a través de la urbanización del suelo y la oferta de soluciones habitacionales, como de servicios complementarios, conexos y afines que pudieren ser considerados de interés colectivo, otros servicios que resuelva el Directorio, así como la gestión y el aprovechamiento de recursos o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas relacionados con el derecho de los ciudadanos al acceso al suelo y a la vivienda, los mismos que se prestarán en base a los principios de justicia social, eficiencia, accesibilidad, calidad, sustentabilidad, seguridad, precios equitativos y responsabilidad, respeto a las diferentes culturas y equilibrio entre lo urbano y lo rural;

Que, la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda De Cuenca- EMUVI EP establece en su artículo 11.- *Además de las atribuciones contempladas en la Ley Orgánica de Empresa Públicas, son atribuciones y deberes del Directorio: literal c. Aprobar los reglamentos internos y manuales operativos para el desenvolvimiento técnico y administrativo de la EMUVI EP, aprobados por la o el Gerente General; y, aprobar los reglamentos que regulen la adjudicación de terrenos o viviendas en los programas que ejecute la Empresa;*



Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 1 señala que: *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.*

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público”

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 3 trata sobre la Obligatoriedad del mismo y la responsabilidad por incumplimiento, determina que: *“Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declararen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.*

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 4 sobre la determinación del inmueble por su naturaleza y fines, establece que: *“En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.”*

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 5 establece que: *Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.*



cuenca
ALCALDÍA

emuvi

Que, la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP, es propietaria de la Lotización denominada "LOS CAPULIES- OCHOA LEON", la cual fue aprobada por la Dirección de Control Municipal en fecha 08 de octubre de 2014.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, se ha procedido con la protocolización e inscripción de los planos, hecho que se ha realizado ante el Notario Público Décimo de este cantón con fecha 16 de octubre de 2015 y se los ha inscrito en el Registro de la Propiedad con el número 828 del Registro de Tomos Separados, en fecha 09 de noviembre del 2015.

Que, la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP es propietaria de los lotes para parqueaderos: A-39 clave catastral 1402012073000; B-31 clave catastral 1402012126000; C-23 clave catastral 1402012154000; F-27 clave catastral 1402012217000; G-25 clave catastral 1402012218000; J-26 clave catastral 1402063056000; M-20 clave catastral 1402063095000; P-33 clave catastral 1402012333000; S-33 clave catastral 1402012355000; U-25 clave catastral 1402012420000; V-24 clave catastral 1402012446000; Y-11 clave catastral 1402064020000; X-11 clave catastral 1402064011000; X-12 clave catastral 1402064012000;

Que, en estos lotes para parqueaderos la legislación aplicable corresponde al Régimen de Propiedad Horizontal vigente en el Ecuador, la cual establece la forma en que deben organizarse los inmuebles que han adoptado esta figura, y es necesario que cada parqueadero sea adjudicado a los interesados siempre que sean propietarios dentro de la Lotización Los Capulíes Ochoa León.

Que, mediante Memorando Nro. 0035-EMUVIEP-DMV-2021, de fecha 20 de octubre de 2021 el Director de Marketing y Ventas remite el Informe técnico jurídico para fijación del valor final incluido el terreno urbanizado y la edificación de los parqueaderos disponibles para la venta en la urbanización "LOS CAPULÍES", al cual se adjunta la corrida financiera realizada.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 9 numerales 10 y 16 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y los artículos: 3 literal p), y 11 literal c) de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP.

RESUELVE:



cuenca
ALCALDÍA

emuvi

Expedir el: **REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACION Y VENTA DE LOS PARQUEADEROS DE LA LOTIZACION LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN**

Artículo 1.- Objeto.- El objeto del presente reglamento es establecer los parámetros y procedimientos para regular el proceso de adjudicación y venta de los parqueaderos de la LOTIZACIÓN LOS CAPULÍES-OCHOA LEÓN” de propiedad de la EMUVI EP.

Artículo 2.-Ámbito.- El presente reglamento aplica para las personas que adquirieron por primera vez una vivienda sin parqueadero propio, en la Lotización LOS CAPULÍES-OCHOA LEON, interesadas en adquirir un parqueadero en la lotización cuyo valor final incluido el terreno urbanizado y la edificación del mismo será establecido por el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP, en estricto cumplimiento a la normativa vigente.

Artículo 3.- Los parqueaderos contarán con las siguientes características generales:

- a) Las parqueaderos son construidos por la EMUVI EP bajo las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, con sujeción a las normas urbanísticas, arquitectónicas y constructivas vigentes en el cantón y con la debida aprobación municipal. En todos los casos los parqueaderos se entregarán en condiciones de disponibilidad inmediata.
- b) Los parqueaderos están ubicados en la Lotización Los Capulíes-Ochoa León en los lotes para parqueaderos A-39; B-31; C-23; F-27; G-25; J-26; M-20; P-33; S-33; U-25; V-24; Y-11; X-11; X-12.
- c) Los parqueos, constan dentro de los programas de vivienda Urbanización LOS CAPULÍES impulsados por la EMUVI EP.
- d) En todo caso, las soluciones a plantearse, estarán acordes con las particularidades de la zona y para su ejecución se contará con la participación directa del personal técnico de la EMUVI EP o el contratado para el efecto;

DE LOS PARTICIPANTES

Artículo 4.- Para la aplicación del presente reglamento se atenderá a las siguientes definiciones:

Postulante.- Es la persona natural que mediante la ficha de inscripción ha postulado para acceder a la adjudicación de un parqueadero en la LOTIZACIÓN “LOS CAPULÍES-OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP y que ha presentado todos los requisitos para que su aplicación sea considerada.

Pre-adjudicataria.- Es la persona natural que:



a) Firmó una reserva de venta con la EMUVI EP por un parqueadero correspondiente al proyecto “Los Capulíes” de la EMUVI EP.

b) Calificada por la Comisión de Adjudicación como pre-adjudicataria.

Excluida.- Persona eliminada del proceso por la Comisión de Adjudicación por incumplir lo establecido en la presente normativa.

Adjudicataria.- Persona natural que cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, que fue calificada por la Comisión de Adjudicación y es beneficiaria de uno de los parqueaderos construidos en la lotización “LOS CAPULÍES - OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP.

Artículo 5.- De las obligaciones de los participantes a adquirir un parqueadero.- Constituyen obligaciones generales para los participantes en el proceso a la adquisición de los parqueaderos implementados por la EMUVI EP las siguientes:

a) Conocer y regirse a los procesos del presente reglamento, que se encontrarán en las oficinas de EMUVI EP;

b) Cumplir con los compromisos de pago de acuerdo a las políticas y disposiciones establecidas por EMUVI EP.

c) Prestar la colaboración necesaria cuando se realice el monitoreo y seguimiento de los procesos del programa;

d) Asistir o delegar a su representante a las reuniones de información que convoque la EMUVI EP;

e) Realizar el pago del valor correspondiente a la entrada mínimo cincuenta por ciento del valor total del parqueadero (50%) una vez sorteado el parqueadero asignado dentro de la fase que le corresponda;

f) Suscribir el contrato de reserva de venta cuando EMUVI EP así lo requiera;

g) Realizar el desembolso correspondiente al saldo del valor total del parqueadero, dentro del plazo solicitado por la EMUVI EP, que será posterior al pago de la entrada y anterior a la suscripción del contrato de compra venta.

h) Suscribir la escritura de compra-venta cuando el parqueadero esté terminado en condiciones de habitabilidad de acuerdo a lo establecido en el contrato de reserva de venta.

DEL PROCESO OPERATIVO

Artículo 6.- De la postulación y sus formas.- Las postulaciones se receptorán y procesarán de manera continua en la Dirección de Marketing y Ventas de EMUVI EP, la misma que procesará los datos registrados en el formulario de postulación.

Artículo 7.- Del núcleo familiar con más de una postulación.- No se aceptará más de una postulación a la vez por cada núcleo familiar. Si se infringe esta prohibición, todas las solicitudes de estas personas serán excluidas del proceso de postulación.

Artículo 8.- De los requisitos generales para postular.- Los requisitos generales son:



- a) Ser propietario de una vivienda sin parqueadero en la Urbanización Los Capulíes.
- b) Cumplir con las obligaciones del Art. 5 del presente Reglamento.
- c) En caso de personas con carnet de discapacidad (carné de discapacidad del CONADIS (Consejo Nacional para la Igualdad de Discapacidades)” tiene validez hasta el 30 de junio del 2021; y el “carné de discapacidad del MSP (Ministerio de Salud Pública)” tiene validez hasta el 30 de junio del 2023.) se dará prioridad para la adjudicación.

Artículo 9.- De las inconsistencias en la postulación.- En caso de que se establezcan inconsistencias en la información proporcionada en la postulación, la EMUVI EP, a través de la Dirección de Marketing y Ventas, deberá solicitar documentos de respaldo para solucionarlas. La postulación no será procesada mientras el interesado no logre aclararlas.

La EMUVI EP se reserva el derecho de verificar la información entregada por los postulantes, las carpetas que incumplan con las disposiciones de este reglamento, no se los calificará.

DE LA COMISIÓN DE ADJUDICACIONES

Artículo 10.- Comisión de Adjudicación.- Es el cuerpo colegiado, cuya función es la calificación, asignación o exclusión y adjudicación de la persona que postula a un parqueadero en la LOTIZACIÓN “LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP.

Artículo 11.- Integración.- La Comisión de Adjudicación se integrará de la siguiente manera:

- a) El Director de Proyectos de la EMUVI EP, con voz y voto;
- b) El Director Financiero de la EMUVI EP, con voz y voto;
- c) El Director Técnico de la EMUVI EP, con voz y voto;
- d) El Representante de la Ciudadanía miembro del Directorio de la EMUVI EP con voz y voto;
- e) El Director de Marketing de EMUVI EP, con voz, pero sin voto;
- f) El Director Jurídico de la EMUVI EP, secretario de la Comisión;

La Comisión de Adjudicación podrá sesionar con dos de los tres miembros que tienen voz y voto.

Artículo 12.- Facultades.- Son facultades de la Comisión, las siguientes:



- a) Calificar a las personas interesadas en acceder a un parqueadero en la LOTIZACIÓN “LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP.
- b) Asignar a los aspirantes a un parqueadero en la LOTIZACIÓN “LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP.
- c) Excluir del Proyecto a las personas que no hayan cumplido con lo dispuesto en la presente normativa.
- d) Adjudicar parqueaderos en la lotización “LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP, a los postulantes que han cumplido con los requerimientos establecidos en el presente reglamento.
- e) Revocar adjudicaciones de parqueaderos en la lotización “LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN” de la EMUVI EP a las personas que no hayan cumplido con lo dispuesto en la presente normativa.
- f) Conocer y resolver las impugnaciones que se deriven de las Resoluciones tomadas por la Comisión de Adjudicación.
- g) Conocer y resolver los casos de exclusión y revocatoria de la adjudicación, conforme lo previsto en esta normativa.
- h) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente normativa.

Artículo 13.- Funcionamiento de la Comisión.- La Comisión se reunirá a solicitud de la Dirección de Marketing y Ventas, se levantará un acta suscrita por cada miembro de la Comisión de cada reunión, como mínimo una vez al mes.

Dicha acta será puesta a conocimiento del Gerente General de la EMUVI EP quién deberá aprobar y firmar la misma.

DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 14.- Entrega de información a la Comisión de Adjudicación.- Una vez recibidas las postulaciones, la Dirección de Marketing y Ventas enviará las carpetas a la Comisión de Adjudicación de la EMUVI EP para su conocimiento, análisis, calificación y posterior asignación de parqueaderos.

Se remitirán además las carpetas de preadjudicatarios, es decir las personas que firmaron una reserva de venta con la EMUVI EP por un parqueadero correspondiente al proyecto “Los Capulíes” de la EMUVI EP,

Una vez que la Comisión de Adjudicación recibe las carpetas por parte de la Dirección de Marketing y Ventas de la EMUVI EP, procederá a verificar que las mismas cumplan con los requisitos de conformidad con el artículo 8 del presente reglamento con la finalidad de que sean aprobadas, caso contrario quedarán excluidas.



Artículo 15.- Asignación de Parqueaderos.- La Comisión de Adjudicación de la EMUVI EP para la asignación de parqueaderos procederá a la notificación de los pre-adjudicatarios señalándose día y hora en la cual se realizará, mediante sorteo con presencia de Notario Público, la asignación de parqueaderos.

El Sorteo con presencia de notario público será realizado en dos etapas:

Primera: En cada bloque de construcción al cual pertenece la vivienda que postula para la adquisición de un parqueadero.

Segunda: Los no favorecidos en la primera etapa del sorteo, y los bloques que no cuentan con parqueadero aplicarán para la segunda etapa de sorteo, que corresponden a los parqueaderos ubicados en el lote de parqueaderos U- 25.

Una vez sorteada la ubicación el postulante deberá depositar mínimo el 10% del valor total de parqueadero.

Se excluirán de este sortero a los parqueaderos con reservas de venta previas celebradas con la EMUVI EP.

Artículo 16.- De la publicación de la lista de adjudicados.- La EMUVI EP, publicará la lista de adjudicados de los parqueaderos, en su página web, la exhibirá en sus oficinas o mediante los medios que la Empresa considere necesarios para su conocimiento.

La notificación de la adjudicación del parqueadero, será elaborada por la Dirección de Marketing y Ventas de la EMUVI EP.

Artículo 17.- Plazo de presentación de documentos.-Una vez notificado el adjudicatario con la adjudicación del parqueadero por parte de la Dirección de Marketing y Ventas de la EMUVI EP, el beneficiario tendrá el plazo de 30 días para depositar la cuota de entrada por el valor del parqueadero y tener en regla todos los documentos requeridos para la elaboración de la minuta de compra-venta, salvo en los casos que dicho plazo se extienda por motivos provenientes de la Institución Bancaria que financie la compra, lo cual deberá ser debidamente justificado.

Artículo 18.- Reversión de Adjudicación.- En caso de que no presenten los documentos requeridos para la elaboración de la minuta, la Comisión de Adjudicación podrá revertir la adjudicación efectuada, y procederá a devolver los valores abonados previamente sin intereses, esta decisión no podrá ser apelada ni dará derecho a reclamo alguno.

Artículo 19.- Desistimiento de postulantes. Si uno de los adjudicatarios desistiere de la adjudicación, deberá presentarla por escrito y se procederá conforme las disposiciones emitidas en el presente Reglamento en aplicación del artículo 18.



Correspondiéndole a la Comisión de Adjudicación, conocer de la petición de desistimiento y de los nuevos postulantes, de constar algún remanente en el número de parqueaderos estos se adjudicarán de conformidad a la disponibilidad existente.

Se aplicará igual disposición en caso de incumplimiento del contrato de reserva de venta por parte de algún pre adjudicatario.

Por lo cual la Comisión de Adjudicación podrá revertir la adjudicación efectuada, y procederá a disponer la devolución de los valores abonados previamente, esta decisión no podrá ser apelada ni dará derecho a reclamo alguno.

Artículo 20.- Del proceso de venta.- Luego de la adjudicación, los adjudicatarios tendrán un plazo de treinta días para realizar el pago mínimo del 10% del valor del parqueadero en calidad de cuota de entrada y celebrar el contrato de reserva de venta.

Todos los adjudicatarios, como requisito previo a la suscripción de la escritura de compraventa, están en la obligación de suscribir el contrato de reserva de venta en cuyos instrumentos deberá constar el pago mínimo del 50% del costo total del inmueble previo a su suscripción.

Esta reserva de venta será elaborada por la Dirección Jurídica de la EMUVI EP.

El adjudicatario tendrá treinta días desde este pago de la cuota inicial para realizar el siguiente pago programado por la totalidad del saldo del valor del parqueadero, vencido el plazo, si no se realizó el pago total, la Comisión de Adjudicación revertirá la adjudicación y realizará una nueva.

Artículo 21.- De las falsedades.- Si se comprueba falsedad en documentos o información (postulante, beneficiario, instituciones financieras, etc.), la EMUVI EP descalificará la solicitud en cualquier etapa del proceso lo que será inmediatamente comunicado al postulante.

Artículo 22.- De la prohibición de enajenar.- El beneficiario no podrá enajenar el inmueble adjudicado o adquirido dentro de los proyectos de vivienda, contado desde la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

La prohibición de enajenar durante cinco años debe constar en las escrituras.

Su incumplimiento dará lugar a las acciones legales que estime pertinentes en contra del beneficiario.



Por excepción y de justificar el beneficiario el padecimiento de una enfermedad catastrófica o rara o huérfana por cualquiera de los miembros del grupo familiar, así como de hijos que puedan devenir a futuro, debidamente certificadas por el ente competente, el Directorio podrá revisar el levantamiento de esta prohibición. Dicha justificación se lo hará mediante certificado emitido por un profesional médico.

Artículo 23.- De las obras adicionales y complementarias.- Para el caso de obras adicionales y complementarias que a futuro deseen realizar los beneficiarios, se deberá regir a lo que establecen las Ordenanzas Municipales, considerando que los parqueaderos se encuentran bajo régimen de propiedad horizontal, se deberá regir a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 24.- Gastos Operativos y notariales.- Los gastos que se tengan que erogar en función de protocolizar, solemnizar, formalizar instrumentos públicos, así como especies valoradas y demás documentos que durante el proceso acrediten un valor, así como los gastos que demande el pago de impuestos por traspaso de dominio, derechos notariales y Registro de la Propiedad, serán de cuenta de los adjudicatarios.

Artículo 25.- Causales de exclusión.- Serán causales de exclusión:

- a) La cesión, transferencia, promesa de compra-venta o arriendo del parqueadero por parte de las personas que han sido pre-adjudicadas por la Comisión de Adjudicación.
- b) El no concluir el trámite de traspaso de dominio en los 60 días posteriores a la emisión de la minuta de compra-venta, plazo que será improrrogable.
- c) No haber cancelado el porcentaje que se establece como entrada, en el plazo de treinta días después de haber sido notificado con la pre-adjudicación. Plazo que podrá ser prorrogado por una sola vez, previa la solicitud motivada del pre-adjudicatario.

Artículo 26.- Procedimiento para presentar impugnaciones.- En el caso de existir observaciones a las resoluciones tomadas por la Comisión de Adjudicación, las personas que se sientan perjudicadas podrán impugnar las mismas de conformidad con el siguiente procedimiento:

- a) Presentar la impugnación por escrito, debidamente motivada para conocimiento, análisis y resolución de la Comisión.
- b) La Comisión conocerá y resolverá respecto a la impugnación con base en los motivos presentados en la misma.
- c) El Secretario de la Comisión notificará al solicitante la resolución tomada en un plazo no mayor a tres días contados a partir de la aprobación de la respectiva acta de la Comisión.



Artículo 27.- Transferencia extraordinaria de derechos.- En el caso que una persona inscrita en el Proceso que haya sido pre-adjudicada un parqueadero, falleciere, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad tendrán derecho a solicitar la adjudicación del parqueadero asignado originalmente al fallecido, con los mismos derechos que éste, para lo cual se tomarán en cuenta las disposiciones relativas a la sucesión señaladas en el Código Civil vigente, y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente normativa para su adjudicación.

Artículo 28.- Minuta de Compra-venta: Una vez finalizado el proceso de adjudicación y realizado el pago del valor correspondiente a la totalidad del pago del valor del parqueadero o aprobado el financiamiento total del bien por alguna entidad financiera, la EMUVI EP, a través de su Departamento Jurídico, realizará la minuta de compra-venta con el fin de que el beneficiario la eleve a escritura pública y concluya con el traspaso de dominio de la misma. El bien será entregado únicamente después de que la Escritura Pública se encuentre debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad y se haya realizado el cambio de nombre del predio en el GAD Municipal de Cuenca.

CONTROVERSIAS

Artículo 29.- Controversias.- En caso de existir controversias o divergencias en la interpretación o ejecución del presente Reglamento, entre los actores que se mencionan en el presente instrumento, y estos no llegaren a un acuerdo amigable directo, en primera instancia deberán agotar como método alternativo para la solución de controversias, el de Mediación, el mismo que será evacuado en el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.

En el evento de que el conflicto no fuere resuelto mediante este procedimiento, las partes se someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, será competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de EMUVI EP.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Este Reglamento será exhibido permanentemente en lugares visibles de las instalaciones de la Empresa para que pueda ser conocido por todos los servidores.

SEGUNDA.- La Empresa se reserva el Derecho de reformar este reglamento, en cualquier tiempo, siguiendo para el efecto el mismo trámite que se requiera para su aprobación.



cuencia
ALCALDÍA

emuvi

TERCERA.- Será obligación de los Directores Departamentales y técnicos de la Empresa velar por el cumplimiento del presente Reglamento, así como informar a Gerente General y a la Dirección Administrativa la violación del mismo.

CUARTA.- En todo lo que no estuviere expresamente prescrito en este reglamento, se aplicarán las disposiciones y demás normas legales y reglamentarias aplicables a la materia.

QUINTA.- Queda prohibida la injerencia indebida de los funcionarios que laboran en la EMUVI EP, dentro de los procesos de selección, adjudicación y venta de los programas habitacionales que desarrolle la Empresa, de verificarse el incumplimiento de lo dispuesto se procederá a establecer las sanciones legales pertinentes.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente reglamento entrará en vigencia una vez aprobado por el Directorio de la EMUVI EP.

CERTIFICO QUE: El Reglamento para la Adjudicación y Venta de Los Parqueaderos de la Lotización LOS CAPULÍES- OCHOA LEÓN, fue conocido, discutido y aprobado por el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda - EMUVI EP en la sesión ordinaria del día jueves 28 de octubre del 2021.

Atentamente:

Ing. Silvana Monserrath Pacheco Villavicencio
GERENTE GENERAL EMUVI EP.

Cuenca, 29 de octubre de 2021.