

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP.**

**REGLAMENTO PARA LA
VENTA Y ADJUDICACIÓN DE
VIVIENDAS DE INTERES
SOCIAL DE LA EMUVI EP.**

emuvi

M Q

Contenido

CONSIDERANDO:	3
RESUELVE:	6
TITULO I	6
CAPITULO I	6
DEL AMBITO Y OBJETO	6
CAPITULO II	6
CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS	6
CAPITULO III	6
DE LOS PARTICIPANTES	6
CAPITULO IV	7
DEL FINANCIAMIENTO	7
CAPÍTULO V	8
DEL PROCESO OPERATIVO	8
CAPITULO VI	9
DE LA COMISIÓN DE ADJUDICACIÓN	9
CAPÍTULO VII	9
DE LA ADJUDICACIÓN	9
TÍTULO II	11
DE LA APLICACIÓN Y OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA EMUVI EP	11
CAPITULO I	11
DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EMUVI EP	11
CAPÍTULO II	12
DE LAS SANCIONES A LOS SERVIDORES PÚBLICOS Y BENEFICIARIOS	12
TITULO III	12
CAPITULO I	13
DISPOSICIONES GENERALES	13
DISPOSICIONES FINALES	13

M D

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 30.- *"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"*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 35.- *"Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad."*.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 11, numeral 2.- *"Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades."*

Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socio-económica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física; ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación.

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, la Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 37.- *"El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el Artículo 226.- *"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."*

Que, el Artículo 280 ibídem señala que el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores;

Que, se encuentra contemplado en el Objetivo 3 del Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025, mejorar la calidad de vida de la población: siendo este "un reto amplio que demanda la consolidación de los logros alcanzados en los últimos seis años y medio, mediante el fortalecimiento de políticas intersectoriales y la consolidación del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social. Concerniente a bienes superiores, así como la promoción del ambiente adecuado para alcanzar las metas personales y colectivas. La calidad de vida empieza por el

ejercicio pleno de los derechos del Buen Vivir: agua, alimentación, salud, educación y vivienda como prerrequisito para lograr las condiciones y el fortalecimiento de capacidades y potencialidades individuales y sociales." "La segregación urbana excluyó a grandes sectores populares del acceso a la vivienda y a un hábitat seguro, debido a prácticas inmobiliarias especulativas que optimizaron rentas a través de la incorporación irracional de suelo. La falta de una planificación urbana provocó también el desconocimiento de las diversidades sociales, culturales y territoriales, la exacerbación del individualismo, el consumo y una fragmentación de las ciudades.";

Que, como una de las Políticas contempladas dentro del Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024-2025 para Garantizar los derechos del Buen Vivir para la superación de todas las desigualdades (en especial salud, educación, alimentación, agua y vivienda) entre otras, establece en sus literales f) y g) el establecer mecanismos financieros y no financieros para adquisición de vivienda, con énfasis en población de los quintiles de ingresos más bajos, mujeres jefas de hogar, pueblos y nacionalidades, jóvenes, migrantes y sus familias, personas de la tercera edad y personas discapacitadas: ampliar la cobertura del subsidio público e para la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda incorporando criterios de asignación territoriales y sociales en función al déficit cualitativo y cuantitativo actual; y como una de sus metas está el aumentar a 71 % el porcentaje de hogares cuya vivienda es propia al 2013;

Que, la Constitución de la República ordena 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, la Ley de Empresas Públicas dentro de los objetivos contemplados en sus Artículos 2 y 4 contempla lo siguiente: "2. Establecer los medios para garantizar el cumplimiento, a través de las empresas públicas, de las metas fijadas en las políticas del Estado ecuatoriano, de conformidad con los lineamientos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa; 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, a la reactivación y desarrollo del aparato productivo y a la prestación eficiente de servicios públicos con equidad social... "bajo los principios de "Promover el desarrollo sustentable integral, descentralizado y desconcentrado del Estado, y de las actividades económicas asumidas por éste"; "Propiciar la obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, universalidad, accesibilidad, regularidad, calidad, continuidad, seguridad, precios equitativos y responsabilidad en la prestación de los servicios públicos.";

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 por imperio de la Ley Orgánica de Empresas Públicas fue derogada el 06 de abril de 2010 con la aprobación de la ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE CUENCA- EMUVI EP, en donde se define a la 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

M

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, el 25 de marzo de 2010, mediante Ordenanza debidamente legalizada se constituyó la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca "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 su Artículo 6.- *"El gobierno y la administración de EMUVI EP, se ejercerá a través del Directorio, la Gerencia General y las demás unidades que colaborarán armónicamente en la consecución de sus objetivos.*

Las facultades y atribuciones de todas las unidades permanentes constarán en la normativa interna, que para el efecto expedirá el Directorio."

Que, la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI EP en su Artículo 11.- *Además de las atribuciones contempladas en la Ley Orgánica de Empresa Públicas, son atribuciones y deberes del Directorio: b. Conocer los proyectos de ordenanzas relativos al giro de negocios y servicios prestados por la EMUVI EP, previo a que sean presentados para conocimiento del I. Concejo Cantonal; 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 Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI EP en su Artículo 18.- *Quién ejerce la Gerencia General, representará legal, judicial y extrajudicialmente a la EMUVI EP, siendo responsable ante el Directorio y conjuntamente con éste y en forma solidaria ante el I. Concejo Cantonal por la gestión administrativa. Podrá otorgar, en el marco de la ley y de esta Ordenanza, poderes de procuración judicial y otros especiales.*

Que, la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI EP en su Artículo 20.- *Son deberes y atribuciones de la o el Gerente General, sin perjuicio de lo establecido en la ley, las siguientes: a. Definir, conducir, organizar y coordinar la administración de la EMUVI EP, de acuerdo con el Plan Estratégico y demás resoluciones del Directorio; t. Diseñar las políticas de prestación de servicios de acuerdo con la Constitución y la ley; v. Proponer al Directorio los reglamentos de carácter general necesarios para la organización de la Empresa, para la cabal prestación de los servicios, la determinación de las dietas de los directores y otros que fueren necesarios para la buena marcha de la Empresa."*

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 9, numerales 9 y 16 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y los Artículos 3 literal p), y Artículo 11 literal c) y e) de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP.

RESUELVE:

APROBAR LA REFORMA AL REGLAMENTO PARA LA VENTA Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL DE LA EMUVI EP.

TITULO I

LA GESTIÓN DE COMERCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

**CAPITULO I
DEL AMBITO Y OBJETO**

Art. 1.- Del Objeto: El presente Reglamento tiene como objeto, establecer los parámetros y procedimientos tendientes a brindar a la ciudadanía, accesibilidad hacia los proyectos de vivienda de interés social desarrollados por EMUVI EP con condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables para una vida digna, enfatizando la atención a sectores de medianos y bajos recursos que no tienen acceso a una vivienda.

Art. 2.- Del Ámbito: El presente Reglamento rige para las personas que deseen adquirir una vivienda nueva ubicada dentro del ámbito del cantón Cuenca, cuyo valor final, incluido el terreno urbanizado y la edificación de la misma, será establecida por la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP.

**CAPITULO II
CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS**

Art. 3.- Las viviendas contarán con las siguientes características generales:

- a) Las viviendas serán construidas por EMUVI EP, con sujeción a las normas urbanísticas, arquitectónicas y constructivas vigentes en el cantón y con la debida aprobación Municipal. En todos los casos la vivienda se entregará en condiciones de habitabilidad inmediata.
- b) Las viviendas serán unifamiliares o multifamiliares.
- c) Los proyectos de vivienda no podrán ser construidos en terrenos o inmuebles sin factibilidad de servicios básicos, de infraestructura o que se ubiquen en sectores no autorizados por la Municipalidad.
- d) Contarán con servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- e) Los proyectos de vivienda estarán sujetos a la normativa establecida en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y Público, en lo que respecta a los requerimientos espaciales mínimos.

**CAPITULO III
DE LOS PARTICIPANTES**

Art. 4.- De los aspirantes.- Los aspirantes a los programas habitacionales implementados por EMUVI EP son quienes presentan los formularios de inscripción.

Art. 5.- De los postulantes.- Los postulantes a los programas habitacionales implementados por EMUVI EP son quienes hayan presentado, en la oficina de EMUVI EP, la carpeta con la documentación habilitante que se contempla en este reglamento, únicamente de manera personal.

Art. 6.- De las obligaciones generales de los postulantes.- Constituyen obligaciones generales para los postulantes a proyectos habitacionales de EMUVI EP, dentro del cantón Cuenca, cumplir con todos los requisitos solicitados por parte de EMUVI EP, y presentar todos los documentos que respalden lo declarado en el formulario de postulación elaborado para el efecto.

Art. 7.- De los beneficiarios.- Los beneficiarios o adjudicatarios del proyecto de vivienda, son quienes han cumplido con todos los requisitos establecidos en el reglamento y en el MANUAL DE CALIFICACION PARA LOS POSTULANTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP.

Art. 8.- De las obligaciones generales de los beneficiarios de los proyectos de vivienda.- Las obligaciones generales de los beneficiarios de los proyectos de vivienda son las siguientes:

- a) Conocer y regirse a los procesos del presente reglamento y al manual de calificación, que se encontrarán tanto en las oficinas de EMUVI EP como en su página web.
- b) Cumplir con los compromisos de financiamiento de la vivienda en cuanto tienen que ver con el ahorro, crédito y aportes adicionales, de acuerdo a las políticas y disposiciones establecidas por EMUVI EP.
- c) Prestar la colaboración necesaria cuando se realice el monitoreo y seguimiento en cualquier fase del proyecto de vivienda.
- d) Asistir o delegar a su representante a las reuniones de información y/o coordinación que convoque EMUVI EP.
- e) Realizar el pago del valor correspondiente a la entrada de la vivienda seleccionada.
- f) Suscribir, ya sea el contrato de reserva de venta, una promesa de compraventa o cualquier otro documento que EMUVI EP así lo requiera.
- g) Suscribir la escritura de compraventa cuando la vivienda esté terminada en condiciones de habitabilidad, de acuerdo a lo establecido en el contrato de reserva de venta o promesa de compraventa y se haya realizado el desembolso de los valores correspondientes.

CAPITULO IV DEL FINANCIAMIENTO

Art. 9.- Condiciones Generales del Financiamiento. - Los proyectos habitacionales de EMUVI EP se podrán financiar mediante los siguientes componentes:

- a) **Pago de contado.-** En este caso, el postulante deberá presentar, una copia del documento habilitante justificando la disponibilidad de la totalidad del valor del inmueble.
- b) **Bono de la Vivienda.-** El apoyo económico total o parcial; o, bono de la vivienda que otorguen instituciones públicas.
- c) **Créditos de Entidades Financieras.-** El postulante deberá presentar la precalificación de crédito emitido por la entidad financiera de su preferencia, por un monto máximo del 95% del valor del bien.

Art. 10.- De las instituciones financieras.- Se considera la participación, en los programas habitacionales de EMUVI EP, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y demás instituciones financieras elegibles a criterio de los beneficiarios incluidas las entidades del régimen de economía popular y solidaria.

CAPÍTULO V
DEL PROCESO OPERATIVO

Art. 11.- De la promoción y difusión de los programas habitacionales.- EMUVI EP a través de: sus oficinas, páginas oficiales y, de ser el caso, con la Municipalidad de Cuenca, realizarán la promoción y difusión de los proyectos habitacionales, informará sobre los requisitos, documentos a entregar, y demás temas que guarden relación con estos.

Art. 12.- Del asesoramiento a los aspirantes para apoyo económico a través subsidio interno de EMUVI EP y/o bono de la vivienda (MIDUVI).- Por parte de EMUVI EP se proporcionará asesoramiento a los aspirantes, ya sea al subsidio otorgado por parte de EMUVI EP y/o bono de la vivienda que otorga el Estado a través del MIDUVI de ser el caso.

Art. 13.- 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, mediante un procedimiento que permita a la institución calificar, asignar un puntaje, de acuerdo MANUAL DE CALIFICACION PARA LOS POSTULANTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP, y preseleccionar a los postulantes.

Art. 14.- De los postulantes no residentes en el país.- El migrante ecuatoriano puede postular mientras se encuentre ausente del país mediante un apoderado debidamente acreditado.

Art. 15.- 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.

Art. 16.- De los requisitos generales para postular.- Los requisitos generales son:

- 1) Llenar el formulario de inscripción.
- 2) Copias de Cédula del grupo familiar.
- 3) Certificado de estudios.
- 4) Certificado de trabajo y/o rol de pagos.
- 5) En caso de no trabajar bajo relación de dependencia, realizar una declaración juramentada ante notario público justificando sus ingresos.
- 6) Copia de una planilla de cualquier servicio básico.
- 7) Copia del carnet del CONADIS o cédula actualizada, justificando esta condición (de ser el caso).
- 8) Certificado de enfermedades catastróficas o medicamento contínuo avalado por la Red de Salud Pública (de ser el caso).
- 9) Documento que justifique la disponibilidad del anticipo.
- 10) Precalificación de crédito en cualquier institución financiera, puede ser cooperativa, mutualista, banco privado o público.
- 11) Certificado de no poseer bienes inmuebles en el cantón Cuenca de todos los miembros mayores de edad del grupo familiar, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca. En caso de contar con bienes o derechos y acciones sobre un inmueble, este no podrá superar el valor máximo de una vivienda de interés público (VIP) establecido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Los postulantes que se acojan a los mecanismos de financiamiento para vivienda de interés social VIS, a través de las entidades financieras calificadas para otorgar estos beneficios, adicionalmente deberán acogerse a los requisitos que establece la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y la Normativa establecida para este efecto por el MIDUVI.

- 12) Solicitud de otorgamiento del subsidio (de ser el caso).
- 13) Expediente Consejo Cantonal de Protección de Derechos de Cuenca (CCPDC).

Art. 17.- De las inconsistencias en la postulación.- En caso de que se establezcan inconsistencias en la información proporcionada en la postulación, EMUVI EP a través de la Dirección de Marketing y Ventas, solicitará los documentos de respaldo correspondientes. La postulación no será procesada mientras el interesado no logre solventarlas.

EMUVI EP verificará la información entregada por los postulantes en cumplimiento a los requisitos establecidos en el procedimiento de calificación, los expedientes que incumplan con las disposiciones de este reglamento, no serán calificados.

Art. 18.- De la pre selección de los beneficiarios del proyecto de interés social.- Luego de reunir los requisitos contemplados en este Reglamento, así como en el MANUAL DE CALIFICACIÓN PARA LOS POSTULANTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA, EMUVI EP analizará la situación socio económica de los postulantes y definirá las carpetas identificadas dentro de la base de datos de la Empresa como idóneas. Las carpetas estarán a la disposición de la Comisión de Adjudicación de Vivienda.

En el caso de que el postulante no esté conforme con la decisión de la Comisión de Adjudicación de EMUVI EP, este podrá apelar ante la misma para un nuevo análisis y resolución según corresponda.

CAPITULO VI DE LA COMISIÓN DE ADJUDICACIÓN

Art. 19.- De la Comisión.- La Comisión de Adjudicación será la encargada del proceso de selección y adjudicación de viviendas, conforme el presente Reglamento.

La Comisión de Adjudicación estará conformada por los Representantes de:

- a) Dirección Financiera.
- b) Dirección Estratégica de Proyectos.
- c) Promoción Social.
- d) Dirección Jurídica o su delegado quien llevará la secretaría de la Comisión.
- e) Dirección de Marketing y Ventas, quién podrá participar en la Comisión, con voz pero sin voto.

Art. 20.- Funcionamiento de la Comisión.- La Dirección de Marketing y Ventas, convocará a la Comisión de Adjudicación de Vivienda, periódicamente con base en las necesidades, de la cual se levantará un acta de las carpetas que han sido calificadas y sumilladas por cada integrante de la Comisión. Dicha acta será puesta a conocimiento del Gerente General de EMUVI EP, para su aprobación.

CAPÍTULO VII DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 21.- De la adjudicación por parte de la Comisión de Adjudicación.- La Dirección de Marketing y Ventas, pondrá en conocimiento de la Comisión de Adjudicación de Vivienda de EMUVI EP, las carpetas precalificadas, para su análisis y aprobación, de conformidad con el artículo 16 del presente reglamento.

Art. 22.- De la lista de beneficiarios.- EMUVI EP, a pedido de parte, podrá proporcionar el listado de los beneficiarios de los proyectos de vivienda en cumplimiento de la LOTAIP.

Art. 23.- Plazo de presentación de documentos y finalización de adquisición del bien.- Una vez notificada la adjudicación de la vivienda, por parte de la Dirección de Marketing y Ventas y, de ser requerido por EMUVI EP cualquier documento o información adicional necesaria para la elaboración de la minuta, el beneficiario tendrá el plazo de 30 días para presentar lo correspondiente.

Así mismo, luego de la adjudicación, el beneficiario tendrá un plazo de 90 días para finalizar el trámite de adquisición del bien el mismo que culmina con el desembolso total del dinero, presentación de Escrituras y el respectivo cambio de nombre.

En caso de no presentar los documentos requeridos para la elaboración de la minuta y/o se incumpla con el plazo de la finalización del trámite, la Comisión de Adjudicación podrá revertir la adjudicación efectuada y procederá a devolver los valores abonados previamente, esta decisión no podrá ser apelada ni dará derecho a reclamo alguno.

La notificación de la adjudicación como beneficiario, será elaborada por la Dirección de Marketing y Ventas.

Art. 24.- Prelación de postulantes.- Si dos o más postulantes igualaren en puntaje, la Comisión de Adjudicación procederá a adjudicar mediante sorteo. De igual forma si uno de los adjudicatarios desistiere de la adjudicación se procederá conforme las disposiciones emitidas por la Comisión de Adjudicación, debiéndose en todo caso considerar a quien hubiese resultado adjudicado en el puesto inmediatamente siguiente, de acuerdo a la lista presentada por la Dirección de Marketing y Ventas.

Se aplicará igual disposición en caso de incumplimiento del contrato de reserva de venta por parte del adjudicatario o promesa de compraventa.

Art. 25.- De la reserva de venta y la promesa de compraventa.- De la reserva de venta y la promesa de compraventa.- Luego de la adjudicación, los adjudicatarios tendrán un plazo de quince días para realizar el pago mínimo del 5% del valor de la vivienda en calidad de anticipo; vencido este plazo y al incumplimiento del mismo, la Comisión de Adjudicación revertirá la adjudicación.

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 o en su defecto una promesa de compraventa conforme lo disponga EMUVI EP, en cuyos instrumentos constará el pago de al menos el 5% del valor total del inmueble en calidad de anticipo previo a su suscripción.

Esta reserva de venta o promesa de compraventa en su caso, será elaborada por la EMUVI EP.

Art. 26.- De las inconsistencias.- Si se comprueba falsedad en documentos o información presentada en cualquier etapa o proceso por parte de los diversos actores del sistema (postulante, beneficiario, instituciones financieras, etc.), EMUVI EP descalificará al postulante.

Art. 27.- De la prohibición de enajenar.- El beneficiario, en el caso de que la adquisición del bien sea mediante préstamo hipotecario con beneficio de la tasa de interés VIP o ser beneficiado de algún tipo de subsidio por parte de EMUVI EP, no podrá enajenar durante diez años el inmueble adjudicado o adquirido dentro de los proyectos de vivienda, contando desde la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. La prohibición de enajenar durante diez años debe constar en las escrituras. Su incumplimiento dará lugar a las acciones legales que se estime pertinentes, en contra del beneficiario.

Por excepción, y de justificar el beneficiario el padecimiento de una enfermedad catastrófica, rara o huérfana de cualquiera de los miembros del grupo familiar, calificado para la adjudicación de la vivienda, así como de hijos que puedan devenir a futuro, debidamente certificada por el ente competente, el Directorio podrá revisar el levantamiento de esta prohibición. Dicha justificación se lo hará mediante certificado emitido, o avalado por la Red de Salud Pública.

Los beneficiarios que realicen la adquisición del bien ya sea de contado o con crédito hipotecario con la tasa de interés normal o regular, y que no hayan sido beneficiados de ningún subsidio o bono, no están sujetos a esta prohibición.

Art. 28.- 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, y si el proyecto se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal, se deberá regir a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y las Ordenanzas Municipales que correspondan.

Queda prohibido realizar cualquier modificación que altere, cambie o modifique la fachada de la vivienda sin haber antes considerado lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 29.- Gastos operativos y notariales.- Los gastos en los que se incurran, en función de: protocolizar, solemnizar, formalizar, instrumentos públicos, así como especies valoradas y demás documentos, que durante el proceso acrediten un valor, deberán ser cubiertos por los beneficiarios del Proyecto.

TÍTULO II

DE LA APLICACIÓN Y OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA EMUVI EP

CAPITULO I

DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EMUVI EP

ART. 30.- Del subsidio.- Es potestad de la Comisión de Adjudicación de Vivienda de EMUVI EP el otorgamiento de un subsidio con base a las directrices dadas por el Directorio de la empresa; considerando que, el posible beneficiario debe cumplir con lo descrito en el MANUAL DE CALIFICACIÓN PARA LOS POSTULANTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP.

EMUVI EP trabajará de manera coordinada con el Consejo Cantonal de Protección de Derechos de Cuenca (CCPDC), para facilitar el acceso al Subsidio de Vivienda; mediante una certificación, a los postulantes que justifiquen ser parte o representen a una persona perteneciente a uno de los grupos de atención prioritaria contemplados en el Art. 35 de la Carta Magna; para lo cual, el postulante deberá presentar una solicitud expresa para el acceso al subsidio, el mismo que será puesto a consideración de la Comisión de Adjudicación de Vivienda.

Art. 31.- Del monto del Subsidio.- El monto del Subsidio de Vivienda y sus condiciones, será determinado y aprobado por el Directorio de la empresa, en función del informe económico elaborado para cada proyecto.

Art. 32.- De las condiciones del Subsidio.- El Subsidio de Vivienda se otorgará bajo las siguientes condiciones:

- a) No haber sido beneficiado de algún tipo de subsidio de vivienda, con anterioridad, en cualquier nivel de Gobierno.
- b) No será transferible ni podrá ser utilizado para fines distintos a la adquisición de una vivienda en los Proyectos Habitacionales de EMUVI EP.
- c) El beneficiario no podrá enajenar ni arrendar la vivienda adquirida con el subsidio por un período mínimo de diez (10) años y es para uso exclusivo del beneficiario.
- d) El beneficiario permitirá el seguimiento, verificación y supervisión por parte de EMUVI EP respecto al uso del bien adquirido mediante el subsidio.

CAPÍTULO II

DE LAS SANCIONES A LOS SERVIDORES PÚBLICOS Y BENEFICIARIOS

Art. 33.- Conductas Sancionables.- Los servidores públicos de EMUVI EP estarán sujetos a sanciones si incurren en las siguientes conductas:

- 1) Beneficiar de manera indebida a un ciudadano para que reciba el Subsidio de Vivienda.
- 2) Alterar o falsificar la documentación presentada por los solicitantes.
- 3) Solicitar o recibir cualquier tipo de compensación por facilitar la aprobación de una solicitud.

Art. 34.- Procedimiento Disciplinario.- Ante la presunción de cualquiera de las conductas sancionables, se iniciará un procedimiento disciplinario que incluirá:

- 1) Notificación al servidor implicado.
- 2) Investigación interna, con la participación de la Dirección Jurídica.
- 3) Audiencia para el servidor donde podrá presentar pruebas y argumentos en su defensa.

Art. 35.- Sanciones Aplicables.- Para la aplicación de las sanciones estarán sujetas a las normas internas de administración del Talento Humano de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI EP; sin perjuicio de establecer las acciones legales correspondientes.

Art. 36.- Revocación del Subsidio.- El subsidio será revocado en caso de que se demuestre que el servidor público involucrado facilitó el beneficio de manera irregular, sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales correspondientes, para lo cual la Comisión de Adjudicación de Vivienda emitirá el informe correspondiente.

Art. 37.- Sanciones para las personas Beneficiarias.- Por el cometimiento de infracciones se impondrá a las personas beneficiarias las siguientes sanciones:

- 1.- Devolución del valor total del subsidio otorgado, más los respectivos intereses, en caso de existir.
- 2.- Reversión.

TÍTULO III.

DE LAS DISPOSICIONES.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 38.- De la muerte del postulante o beneficiario.- En caso de fallecer el postulante. La postulación quedará sin efecto. Si el fallecimiento de un beneficiario se produjere con posterioridad a la firma de la reserva de venta y antes del desembolso del bien, se procederá con la devolución del anticipo entregado.

Art. 39.- De los instructivos y documentos habilitantes.- EMUVI EP expedirá: instructivos, formularios, contratos y demás documentos a los que se hace mención en el presente reglamento, y todos aquellos que fueren necesarios para su adecuada aplicación.

Art. 40.- Del reajuste del precio de venta de los proyectos habitacionales.- EMUVI EP podrá revisar el precio de venta de los proyectos habitacionales, con base en las condiciones socioeconómicas del país o imprevistos a la finalización del proyecto.

Art. 41.- Controversias.- En caso de existir controversias 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 y Arbitraje de la Cámara de la Producción de Cuenca.

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 Provincial de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de EMUVI EP.

Art. 42.- El incumplimiento del artículo 24, dará lugar a sanciones que serán establecidas en el presente Reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Este Reglamento será socializado a todos y cada uno de los servidores de EMUVI EP.

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.

TERCERA.- Será obligación de la Gerencia y de las Direcciones, velar por el cumplimiento del presente Reglamento.

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, considerando el contenido del **MANUAL DE CALIFICACIÓN PARA LOS POSTULANTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA EMUVI EP**, así como la normativa que maneja el Ministerio Sectorial de la Vivienda en el País.

QUINTA.- Queda prohibida la injerencia indebida, de los funcionarios de EMUVI EP o cualquier persona en general, dentro de los procesos de selección, adjudicación y venta de los programas habitacionales que desarrolle la Empresa.

SEXTA.- Deróguese el REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA VIS de fecha 20 de octubre de 2015.

Certifico: Que el presente Reglamento fue discutido y aprobado por el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, EMUVI EP, en su Sesión Extraordinaria del día miércoles 02 de octubre de 2024.

Modificación realizada el 02 de octubre de 2024.

Reformado mediante Sesión Extraordinaria de Directorio N°005-2024, realizada el día miércoles 02 de octubre de 2024.

Cuenca, 02 de octubre de 2024.



Ing. Santiago Arias Hugo
GERENTE GENERAL EMUVI EP
SECRETARIO DEL DIRECTORIO

emivi