

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
REFORMA PRESUPUESTARIA**

**Ing. José Luis Romero Callay
GERENTE DE DESARROLLO SOCIAL Y GESTIÓN DE LA DEMANDA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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;

Que, el artículo 226 de la Norma Suprema prevé 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.”;

Que, el artículo 227 Ibidem indica 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 artículo 375 de la Constitución de la República, dispone 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"; "3. 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"; "5. 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 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, como Deberes y Atribuciones del Gerente General, indica: "14. Otorgar poderes especiales para el cumplimiento de las atribuciones de los administradores de agencias o unidades de negocios, observando para el efecto las disposiciones de la reglamentación interna"; "15. Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas;

Que, el artículo I.2.88 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina que son deberes y atribuciones del Gerente General de una empresa pública metropolitana: "b. Dirigir y supervisar las actividades de la empresa pública metropolitana, coordinar y controlar el funcionamiento de las dependencias de esta y de los distintos sistemas empresariales y adoptar las medidas más adecuadas para garantizar una administración eficiente, transparente y de calidad"; "d. Someter a la aprobación del Directorio los planes y programas de la empresa pública metropolitana, que contendrán las políticas y objetivos de esta, sus programas

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

de operación e inversiones y el plan financiero”; “i. Delegar atribuciones a funcionarios de la empresa pública metropolitana, dentro de la esfera de su competencia, siempre que tales delegaciones no afecten al interés público”;

Que, el artículo I.2.146 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Municipal 1, vigente desde el año 2019, señala “Créase la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito”;

Que, el artículo I.2.147 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, expone como Objeto “La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda [...]”;

Que, el artículo 10 del Reglamento Orgánico Funcional y Estructural por procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del 09 de diciembre de 2015, numeral 1.3 se establecen los Deberes y Atribuciones del Gerente General de la Empresa, entre los cuales se cita: “Dirigir y supervisar las actividades de la empresa pública metropolitana, coordinar y controlar el funcionamiento de las dependencias de ésta y de los distintos sistemas empresariales y adoptar las medidas más adecuadas para garantizar una administración eficiente, transparente y de calidad”;

Que, el artículo 10 del Reglamento Orgánico Funcional y Estructural por procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, numeral 2.3 se establece como misión de la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda “Promover el desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito por medio de la comercialización y oferta de propuestas habitacionales sociales y comerciales en ámbitos donde se prioriza la convivencia comunitaria y sostenible”;

Que, en sesión extraordinaria de 19 de octubre de 2020, el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda resolvió nombrar como su Gerente General al arquitecto Carlos Andrés Salazar Andrade, según consta de la acción de personal 99 de la misma fecha;

Que, el artículo 4 de la Resolución Nro. EPMHV-GG-2021-0021-R de 19 de julio de 2021, a través de la cual el señor Gerente General resuelve actualizar las delegaciones de atribuciones para los funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, entre ellas la delegación para el Gerente de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda o quien ejerce sus funciones: “e. Genere de forma motivada e implemente todos los actos necesarios y conducentes para definir las políticas comerciales y de ventas de los bienes sujetos a comercialización por parte de la EPMHV, de acuerdo a las condiciones del mercado y la normativa vigente”;

Que, a través del Memorando Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0890-M del 20 de julio de 2021, el señor Gerente de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, emite las Condiciones Comerciales de comercialización de bienes inmuebles de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con el propósito de que los potenciales clientes gocen de mejores opciones para adquirir sus viviendas y la empresa cuente con la herramientas necesarias para poder promover y comercializar sus Proyectos en base al desenvolvimiento y requerimientos del mercado inmobiliario y no quedar rezagados en comparación de la competencia;

Que, a través del Memorando Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0940-M del 29 de julio de 2021, el señor Director de Gestión de la Demanda, emite el informe motivado respecto a los lineamientos para entrega de viviendas de interés social y viviendas de interés público;

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

RESUELVE:

Artículo 1.- Expedir y oficializar los LINEAMIENTOS PARA ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.

Artículo 2.- Ejecución de proyectos de vivienda de interés social y de interés público.- En cumplimiento de los objetivos institucionales, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ejecuta proyectos habitacionales, que en su mayoría corresponden a viviendas de interés social y vivienda de interés público conforme a las políticas y lineamientos emitidos por el ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda y las Ordenanzas Metropolitanas del Distrito Metropolitano de Quito.

Para proceder a la comercialización y posterior entrega de las soluciones habitacionales a los clientes /beneficiarios , la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, establece criterios que se detallan a continuación y que permitan cumplir con su gestión e instrumentación en cumplimiento de su *objeto* “[...] *urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda* [...]”.

Artículo 3.- Definiciones.- Para objeto de la presente Resolución, se definen:

1. **Beneficiario.** Son aquellos núcleos familiares, que luego de haber cumplido con los requisitos para adquisición de vivienda, sea de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), ya sea a través del pago de contado, subsidios para vivienda (Municipales y/o gubernamentales) en la ayuda para la adquisición de unidades habitacionales, y a través de crédito hipotecario se convierten en propietarios de los bienes inmuebles comercializados previamente por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
2. **Certificado de Bienes.** – Es el documento que emite el Registro de la Propiedad, en el que constan los bienes inmuebles que se encuentran inscritos a nombre de una determinada persona (natural o jurídica).
3. **Ingreso Familiar.** – La suma de ingresos económicos totales percibidos mensualmente por todos los miembros que conforman el núcleo familiar.
4. **Jefe de hogar.** – Es la persona que reside habitualmente en el hogar, reconocida como jefe por los demás miembros del hogar, ya sea por la naturaleza de sus responsabilidades, por el tipo de decisiones que toma, por prestigio, relación familiar o de parentesco, por razones económicas o por tradiciones sociales o culturales. En el hogar solo existirá un jefe de hogar.
5. **Núcleo familiar.** – Agrupa a parte de los miembros de un hogar y se conforma por la presencia de una pareja, legal o de hecho, con hijos solteros dependan o no económicamente de la pareja y que no formen otro núcleo. También están en el mismo núcleo otros parientes o no parientes solos (no considerados jefes de hogar) y que no tengan ascendientes directos en el hogar. En un hogar puede haber uno o más núcleos familiares.
6. **Posible beneficiario.** – Núcleos familiares compuestos por personas ecuatorianas domiciliadas en el país, o que residan en el exterior, pero que sean acreditadas como ciudadanos ecuatorianos con deberes y derechos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, y que estén postulando por una vivienda de interés social o vivienda de interés público comercializadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
7. **Remuneración Básica Unificada.** – La retribución económica mínima que debe recibir una persona por su trabajo de parte de su empleador, el cual forma parte de la remuneración y no incluye aquellos ingresos en dinero, especie o en servicio, que perciba por razón de trabajos extraordinarios y suplementarios, comisiones, participación en beneficios, los fondos de reserva, el porcentaje legal de utilidades, los viáticos

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

o subsidios ocasionales, las remuneraciones adicionales, ni ninguna otra retribución que tenga carácter normal o convencional.

Artículo 4. Directrices para Vivienda de Interés Social (VIS).-

1. Calificación de proyectos de vivienda de interés social (VIS).- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como promotor inmobiliario, y para brindar términos y condiciones accesibles para los posibles beneficiarios de vivienda de interés social, postulará sus proyectos de vivienda al ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda, en concordancia con lo establecido en el Capítulo III, Vivienda de Interés Social de la Ley para fomento productivo, atracción inversiones y generación empleo, publicada en Registro Oficial Nro. 309 del 21 de agosto de 2018.

2. Cumplimiento de requisitos.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, previo a iniciar el proceso de comercialización y venta de viviendas de interés social (VIS), en los diferentes proyectos que ejecuta, verificará el cumplimiento de los siguientes criterios socioeconómicos para asegurar que la vivienda se dirigida al grupo objetivo:

- a) Que el posible beneficiario, tenga capacidad para contraer obligaciones, conforme las normas prescritas en la Constitución de la República del Ecuador.
- b) Que exista una reserva en firme desde US\$ 500,00, que tendrá una vigencia de 45 días a partir de su suscripción.
- c) Si la forma de pago es a través de crédito hipotecario, el cliente sea sujeto de crédito en cualquier institución financiera.
- d) Que suscriba la promesa de compra venta de acuerdo a los términos y condiciones convenido por las partes.

En el caso de proyectos habitacionales registrados como Proyectos de Interés Social (VIS) a través del ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda, los beneficiarios accederán a los subsidios e incentivos para vivienda vigentes.

Para verificar el cumplimiento de los criterios arriba descritos, el postulante deberá entregar la siguiente documentación:

- i) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizadas de los compradores
- ii) Certificado de ingresos de los compradores, otorgado por el Empleador o declaración juramentada de ingresos de los compradores.
- iii) Certificación de cuenta bancaria activa.
- iv) Precalificación de crédito emitida por una institución del sistema financiero nacional, regulada por la Superintendencia de Bancos o Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, en el caso de Cooperativas de Ahorro y Crédito.

3.- Cumplimiento de Condiciones Comerciales.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, actualizará de manera periódica las condiciones comerciales para las viviendas de interés social, en términos y condiciones que flexibilicen el acceso a la vivienda propia y digna. Condiciones comerciales que el posible beneficiario / Postulante deberá cumplir de acuerdo a las políticas aprobadas por la Empresa.

4.- Cumplimiento de Proceso social.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección de Desarrollo Social, definirá un proceso de acompañamiento técnico social para cada proyecto de vivienda con el fin de fomentar la organización, la participación y la convivencia armónica entre vecinos; los beneficiarios de vivienda de interés social se comprometen a participar en este proceso. Al finalizar las actividades de acompañamiento, la Dirección de Desarrollo Social extenderá un diploma de participación, lo cual se constituye en un requisito previo al proceso de escrituración de la vivienda.

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

5.- Procedimiento de entrega de viviendas de interés social.- La Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, o quien hiciera sus veces, al ser responsables de la administración de la información de los posibles beneficiarios/ postulantes, verificará la cancelación total del inmueble, tanto en el sistema inmobiliario (generación de la hoja de liquidación), como en el expediente físico del comprador - beneficiario de la vivienda.

La cancelación del valor total de la vivienda, está compuesta por los pagos que realizará el comprador (sea de forma directa, parte de pago con subsidios para la vivienda otorgados por el Estado, o a través de crédito hipotecario) a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La postulación al subsidio para vivienda otorgado por el Estado ecuatoriano, únicamente es aplicable para los casos de viviendas de interés social de acuerdo la reglamentación que la entidad rectora en Desarrollo Urbano y Vivienda emita para el efecto.

En el caso de los posibles beneficiarios / postulantes que hayan realizado crédito hipotecario, entregarán una copia certificada de la escritura pública de compraventa del inmueble, una vez que haya concluido con el proceso crediticio con la institución financiera.

La institución financiera deberá acreditar en las cuentas bancarias de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el monto que completa el valor de la vivienda, mismo que será registrado tanto en registros contables, como en el sistema inmobiliario de la Empresa, para lo cual se realizará la verificación de información entre los registros de la Dirección de Gestión de la Demanda o quien haga sus veces y de la Dirección Administrativa Financiera o quien haga sus veces.

6. Escrituración de la solución habitacional.-

a) Trámite de escrituración y transferencia de dominio en la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Para el caso de los postulantes que hayan cancelado el valor total del inmueble, además de haber cumplido con el proceso social y hayan decidido iniciar el proceso de escrituración con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ésta elaborará y entregará la minuta sin costo a los beneficiarios, recalcando que los pagos por importes en Notarías, Registro de la Propiedad, Municipio etc., es de exclusiva responsabilidad de los compradores.

Para la elaboración de la minuta, el beneficiario entregará el Certificado de Gravámenes y el certificado de no tener bienes inmuebles, emitidos por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, cuyos formatos, serán llenados con la asesoría del personal profesional en la materia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

b) Trámite de escrituración y transferencia de dominio por profesional externo

El Beneficiario notificara de manera escrita al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, su deseo de realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio con abogado externo.

En este caso, se entrega el modelo de minuta a utilizar y los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.

Durante todo el proceso, la Dirección de Asesoría Jurídica realiza el seguimiento y revisión respectivos.

c) Trámite de escrituración y transferencia de dominio por Institución Financiera

La Dirección de Gestión de Demanda prepara e ingresará el correspondiente expediente a la Institución Financiera (oficial de crédito).

El beneficiario, cuando haya gestionado la adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario en

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

cualquiera de las instituciones financieras legamente constituidas, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través del profesional designado en el área jurídica, entregará el modelo preestablecido de minuta a utilizar y los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.

Una vez concluido el proceso de escrituración y constitución de hipoteca, que llevará a cabo la misma institución financiera, la revisión de las escrituras previo a la firma de la Gerencia General o su delegado en Empresa, se coordinará con los abogados de la institución, su procedencia según el cumplimiento de los requisitos y procedimientos determinados para el efecto.

En el caso de los clientes que hayan realizado crédito hipotecario, el comprador entregará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica, o quien haga sus veces, dentro de un plazo máximo de 90 días una copia notariada de la escritura pública de compra venta del bien inmueble, una vez que la institución financiera haya efectuado el desembolso de crédito a favor de la Empresa Pública.

En casos excepcionales, en los que la institución financiera negare el desembolso del monto para adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario, por omisiones u observaciones en los documentos habilitantes de escritura pública, el comprador con asesoría de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda realizará la gestión de correcciones y absolución de observaciones con las respectivas entidades que correspondan, y pueda proseguir el proceso de compra venta, hasta la consecución de los desembolsos a través de crédito hipotecario por medio de la institución financiera.

El equipo de profesionales de asesoría jurídica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o los abogados externos o de la institución financiera, deberán gestionar el Sorteo de la Notaria, de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de la Función Judicial, cuyo resultado será informado al beneficiario para que continúe con el proceso de escrituración.

Durante todo el proceso de escrituración, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través del personal profesional asesorará en las etapas legales y administrativas, para que los beneficiarios de las viviendas puedan dar gestión a su trámite hasta contar con la escritura pública debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

Los compradores, en cualquiera de las modalidades de financiamiento para la adquisición del bien, y gestión de trámite de escrituración y transferencia de dominio (según literales a), b) y c), deberán entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica o quien haga sus veces, una copia certificada de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

7. Inspección del bien inmueble a ser entregado.- A partir de la verificación de la cancelación total del bien inmueble tanto en los registros contables de la Empresa, como la hoja de liquidación debidamente firmada por el Gerente de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda o quien haga sus veces, esta instancia solicitará a la Gerencia Técnica la inspección física del bien inmueble a ser entregado, para que esta última instancia realice las gestiones para mantenimiento y reparación en caso de ser necesario, y limpieza respectiva.

Los trabajos de mantenimiento, reparación, adecuaciones y limpieza no podrán sobrepasar máximo 10 días laborables, previo a la fecha de entrega de la vivienda a favor del beneficiario.

8. Entrega de la vivienda al beneficiario.- Una vez inscrita la escritura pública de Compra-venta en el Registro de la Propiedad, se guiará al beneficiario para que acuda a la Dirección de Desarrollo Social para el levantamiento de la ficha de evaluación socio-económica y la entrega de la información y formularios de solicitud de medidores de servicios básicos individuales. El ingreso de las solicitudes a las empresas proveedoras de servicios básicos será un requisito previo a la entrega de la vivienda.

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, o quien haga sus veces, en la fecha acordada previamente con el comprador, entregará físicamente el inmueble con la respectiva acta entrega recepción de la vivienda, acta que deberá ser suscrita por los beneficiarios y el (la) Director/a de Gestión de la Demanda o quien se haya sido delegado para el efecto.

Además, como parte de la entrega física del inmueble, personal de Gestión de la Demanda, suscribirá con el comprador un acta de entrega de llaves de la vivienda, indicando la nomenclatura específica de la misma. Así también, la Dirección de Desarrollo Social de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizará una inducción sobre el régimen de Propiedad Horizontal, el adecuado uso y mantenimiento del inmueble y de las normas de convivencia en comunidad, entregará el Reglamento Interno de copropiedad, en caso de estar legalizado, y pondrá en contacto al nuevo beneficiario con la directiva del conjunto habitacional.

En casos excepcionales, y de existir alguna observación por parte del beneficiario de la vivienda, en la etapa de entrega del bien, podrá notificar por escrito al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la novedad encontrada en la etapa de entrega, con este documento, se solicitará a la Gerencia Técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda evalúe el requerimiento del beneficiario, y en caso de ser procedente, realizará la reparación, adecuación y limpieza en un plazo máximo de 5 días laborables, y se procederá con la coordinación previa de fecha de entrega y suscripción de acta entrega recepción entre el beneficiario y el (la) Director/a de Gestión de la Demanda o quien se haya sido delegado para el efecto.

9. Aplicabilidad y vigencia en la entrega de las viviendas.- El procedimiento de entrega de vivienda se aplicará de manera obligatoria, sin excepciones, una vez que los bienes inmuebles que hayan sido cancelados en su totalidad y posean escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad.

Bajo ninguna circunstancia, se entregarán bienes inmuebles que no hayan cumplido con la cancelación total del valor de los mismos, y que no hayan culminado el proceso de escrituración y transferencia de dominio, para lo cual, la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda monitoreará de manera periódica el estatus de cada bien inmueble y contactará de manera recurrente a los posibles beneficiarios, que acudan a la Empresa Pública para gestionar los trámites pendientes al respecto.

Artículo 5.- Directrices para Vivienda de Interés Público (VIP)

1.- Calificación de proyectos de vivienda de interés Público (VIP).- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como promotor inmobiliario, y para brindar términos y condiciones accesibles para los posibles beneficiarios de vivienda de interés público, postulará sus proyectos de vivienda al ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda, en concordancia con la normativa y procedimientos establecidos por dicho ente rector.

2.- Cumplimiento de requisitos.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, previo a iniciar el proceso de comercialización y venta de viviendas de interés público (VIP), en los diferentes proyectos que ejecuta, verificará el cumplimiento de los siguientes criterios socioeconómicos para asegurar que la vivienda se dirigida al grupo objetivo:

- a) Que el posible beneficiario, tenga capacidad para contraer obligaciones, conforme las normas prescritas en la Constitución de la República del Ecuador.
- b) Que exista una reserva en firme desde US\$ 500,00 que tendrá una vigencia de 45 días a partir de su suscripción.
- c) Si la forma de pago es a través de crédito hipotecario, el cliente sea sujeto de crédito en cualquier institución financiera.
- d) Que suscriba la promesa de compra venta de acuerdo a los términos y condiciones convenido por las

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

partes.

Para verificar el cumplimiento de los criterios arriba descritos, el postulante deberá entregar la siguiente documentación:

- i) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizadas de los compradores
- ii) Certificado de ingresos de los compradores, otorgado por el Empleador o declaración juramentada de ingresos de los compradores.
- iii) Certificación de cuenta bancaria activa.
- iv) Precalificación de crédito emitida por una institución del sistema financiero nacional, regulada por la Superintendencia de Bancos o Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, en el caso de Cooperativas de Ahorro y Crédito.

3.- Cumplimiento de Condiciones Comerciales.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, actualizará de manera periódica las condiciones comerciales para las viviendas de interés público, en términos y condiciones que flexibilicen el acceso a la vivienda propia y digna. Condiciones comerciales que el posible beneficiario / Postulante deberá cumplir de acuerdo a las políticas aprobadas por la Empresa.

4.- Procedimiento de entrega de viviendas de interés público.- La Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, o quien hiciera sus veces, al ser responsables de la administración de la información de los posibles beneficiarios/ postulantes, verificará la cancelación total del inmueble, tanto en el sistema inmobiliario (generación de la hoja de liquidación), como en el expediente físico del comprador - beneficiario de la vivienda.

La cancelación del valor total de la vivienda, está compuesta por los pagos que realizará el comprador (sea de forma directa, parte de pago con subsidios para la vivienda otorgados por el Estado, o a través de crédito hipotecario) a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La postulación al subsidio para vivienda otorgado por el Estado ecuatoriano, únicamente es aplicable para los casos de viviendas de interés pública de acuerdo la reglamentación que la entidad rectora en Desarrollo Urbano y Vivienda emita para el efecto.

En el caso de los posibles beneficiarios / postulantes que hayan realizado crédito hipotecario, entregarán una copia certificada de la escritura pública de compraventa del inmueble, una vez que haya concluido con el proceso crediticio con la institución financiera.

La institución financiera deberá acreditar en las cuentas bancarias de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, el monto que completa el valor de la vivienda, mismo que será registrado tanto en registros contables, como en el sistema inmobiliario de la Empresa, para lo cual se realizará la verificación de información entre los registros de la Dirección de Gestión de la Demanda o quien haga sus veces y de la Dirección Administrativa Financiera o quien haga sus veces.

5. Escrituración de la solución habitacional.-

a) Trámite de escrituración y transferencia de dominio en la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Para el caso de los postulantes que hayan cancelado el valor total del inmueble, y hayan decidido iniciar el proceso de escrituración con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ésta elaborará y entregará la minuta sin costo a los beneficiarios, recalcando que los pagos por importes en Notarías, Registro de la Propiedad, Municipio etc., es de exclusiva responsabilidad de los compradores.

Para la elaboración de la minuta, el beneficiario entregará el Certificado de Gravámenes y el certificado de no tener bienes inmuebles, emitidos por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, cuyos formatos, serán llenados con la asesoría del personal profesional en la materia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

Vivienda.

b) Trámite de escrituración y transferencia de dominio por profesional externo

El Beneficiario notificara de manera escrita al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, su deseo de realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio con abogado externo. En este caso, se entrega el modelo de minuta a utilizar y los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.

c) Trámite de escrituración y transferencia de dominio por Institución Financiera

El beneficiario, cuando haya gestionado la adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario en cualquiera de las instituciones financieras legamente constituidas, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través del profesional designado en el área jurídica, entregará el modelo de minuta a utilizar y los documentos habilitantes requeridos para realizar el proceso de escrituración y transferencia de dominio del bien inmueble.

Una vez concluido el proceso de escrituración y constitución de hipoteca, que llevará a cabo la misma institución financiera, la revisión de las escrituras previo a la firma de la Gerencia General o su delegado en Empresa, se coordinará con los abogados de la institución, su procedencia según el cumplimiento de los requisitos y procedimientos determinados para el efecto.

En el caso de los clientes que hayan realizado crédito hipotecario, el comprador entregará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica o quien haga sus veces, dentro de un plazo máximo de 90 días una copia notariada de la escritura pública de compra venta del bien inmueble, una vez que la institución financiera haya efectuado el desembolso de crédito a favor de la Empresa Pública.

En casos excepcionales, en los que la institución financiera negare el desembolso del monto para adquisición de la vivienda a través de crédito hipotecario, por omisiones u observaciones en los documentos habilitantes de escritura pública, el comprador con asesoría de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda realizará la gestión de correcciones y absolución de observaciones con las respectivas entidades que correspondan, y pueda proseguir el proceso de compra venta, hasta la consecución de los desembolsos a través de crédito hipotecario por medio de la institución financiera.

Elaborada la minuta, ya sea realizada por el equipo de profesionales en la materia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o con abogados externos o institución financiera, se procederá al Sorteo de la Notarla, de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de la Función Judicial, cuyo resultado será informado al beneficiario para que continúe con el proceso de escrituración.

Durante todo el proceso de escrituración, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través del personal profesional asesorará en las etapas legales y administrativas, para que los beneficiarios de las viviendas puedan dar gestión a su trámite hasta contar con la escritura pública debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

Los compradores, en cualquiera de las modalidades de financiamiento para la adquisición del bien, y gestión de trámite de escrituración y transferencia de dominio (según literales a), b) y c), deberán entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Dirección de Asesoría Jurídica o quien haga sus veces, una copia certificada de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

6.- Inspección del bien inmueble a ser entregado.- A partir de la verificación de la cancelación total del bien inmueble tanto en los registros contables de la Empresa, como la hoja de liquidación debidamente firmada por el Gerente de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda o quien haga sus veces, esta instancia solicitará a la Gerencia Técnica la inspección física del bien inmueble a ser entregado, para que esta última instancia realice

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

las gestiones para mantenimiento y reparación en caso de ser necesario, y limpieza respectiva. Los trabajos de mantenimiento, reparación, adecuaciones y limpieza no podrán sobrepasar máximo 10 días laborables, previo a la fecha de entrega de la vivienda a favor del beneficiario.

7.- Entrega de la vivienda al beneficiario.- Una vez inscrita la escritura pública en el Registro de la Propiedad, se guiará al beneficiario para que acuda a la Dirección de Desarrollo Social para el levantamiento de la ficha de evaluación socio-económica y la entrega de la información y formularios de solicitud de medidores de servicios básicos individuales. El ingreso de las solicitudes a las empresas proveedoras de servicios básicos será un requisito previo a la entrega de la vivienda.

Una vez cancelada la totalidad del valor de la vivienda, certificación de escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, o quien haga sus veces, en la fecha acordada previamente con el comprador, entregará físicamente el inmueble con la respectiva acta entrega recepción de la vivienda suscrita por los beneficiarios y el (la) Director/a de Gestión de la Demanda o quien se haya sido delegado para el efecto.

Además, como parte de la entrega física del inmueble, personal de Gestión de la Demanda, suscribirá con el comprador un acta de entrega de llaves de la vivienda, indicando la nomenclatura específica de la misma. Así también, la Dirección de Desarrollo Social de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizará una inducción sobre el régimen de Propiedad Horizontal, el adecuado uso y mantenimiento del inmueble y de las normas de convivencia en comunidad y pondrá en contacto al nuevo beneficiario con la directiva del conjunto, el cual entregará el Reglamento Interno de copropiedad, en caso de estar legalizada la Directiva.

En casos excepcionales, y de existir alguna observación por parte del beneficiario de la vivienda, en la etapa de entrega del bien, podrá notificar por escrito al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la novedad encontrada en la etapa de entrega, con este documento, solicitará a la Gerencia Técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda evalúe el requerimiento del beneficiario, y en caso de ser procedente, realizará la reparación, adecuación y limpieza en un plazo máximo de 5 días laborables, y se procederá con la coordinación previa de fecha de entrega y suscripción de acta entrega recepción entre el beneficiario y el (la) Director/a de Gestión de la Demanda o quien se haya sido delegado para el efecto.

8.- Aplicabilidad y vigencia en la entrega de las viviendas.- El procedimiento de entrega de vivienda se aplicará de manera obligatoria, sin excepciones, una vez que los bienes inmuebles que hayan sido cancelados en su totalidad y posean escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad.

Bajo ninguna circunstancia, se entregarán bienes inmuebles que no hayan cumplido con la cancelación total del valor de los mismos, y que no hayan culminado el proceso de escrituración y transferencia de dominio, para lo cual, la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda monitoreará de manera periódica el estatus de cada bien inmueble y contactará de manera recurrente a los posibles beneficiarios, que acudan a la Empresa Pública para gestionar los trámites pendientes al respecto.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- ENCARGAR a las Direcciones: Gestión de la Demanda, Desarrollo Social, Ejecución de Proyectos y Estudios, Dirección de Negocios, Asesoría Jurídica, Administrativa Financiera de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la ejecución de la presente Resolución.

SEGUNDA.- Los servidores públicos intervinientes en el proceso de mantenimiento, comercialización, escrituración, transferencia de dominio, registro contable e inventarios de bienes inmuebles en la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda serán responsables por la gestión y cumplimiento de los

Resolución Nro. EPMHV-GDSGD-2021-0001-R

Quito, D.M., 29 de julio de 2021

lineamientos para entrega de viviendas de interés social y viviendas de interés público.

DISPOSICIÓN FINAL. – Deróguese la Resolución No. GG-EPMHV-2013-013 respecto a CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS Y PROCEDIMIENTO DE ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y COMERCIAL DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA IMPULSADOS POR LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Luis Romero Callay
GERENTE DE DESARROLLO SOCIAL Y GESTIÓN DE LA DEMANDA

Referencias:

- EPMHV-GDSGD-2021-0940-M

Anexos:

- Lineamientos_entrega_viviendas_VISyVIP.pdf
- LINEAMIENTOS ENTREGA DE VIVIENDAUlt..docx
- Informe_de_motivación.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Carlos Andrés Salazar Andrade
Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

Señor Ingeniero
Carlos Esteban Horra Arregui
Director de Gestión de la Demanda

Señora Magíster
María Alexandra Jaramillo Mantilla
Directora de Desarrollo Social

Señorita Licenciada
María Jimena Sánchez Benítez
Directora Administrativa Financiera

Señor Abogado
Marco Antonio Rubio Valverde
Director de Asesoría Jurídica

Señor Magíster
Jhon Orlando Usiña Pinchao
Director de Planificación

