

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R

Quito, D.M., 18 de febrero de 2021

EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EPCPT-2021-026

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República, señala: “*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 de la Constitución de la República, prescribe 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 315 de la Norma Suprema preceptúa: “*El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas.*”;

Que, la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, señala en su artículo 3 que: “*Recursos Públicos.- Para efecto de esta Ley se entenderán por recursos públicos, todos los bienes, fondos, títulos, acciones, participaciones, activos, rentas, utilidades, excedentes, subvenciones y todos los derechos que pertenecen al Estado y a sus instituciones, sea cual fuere la fuente de la que procedan, inclusive los provenientes de préstamos, donaciones y entregas que, a cualquier otro título realicen a favor del Estado o de sus instituciones, personas naturales o jurídicas u organismos nacionales o internacionales.*”

Los recursos públicos no pierden su calidad de tales al ser administrados por corporaciones, fundaciones, sociedades civiles, compañías mercantiles y otras entidades de derecho privado, cualquiera hubiere sido o fuere su origen, creación o constitución hasta tanto los títulos, acciones, participaciones o derechos que representen ese patrimonio sean transferidos a personas naturales o personas jurídicas de derecho privado, de conformidad con la ley.”

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, determina en el artículo 9 que: “*Son atribuciones del Directorio las siguientes: (...) 10. Autorizar la enajenación de bienes de la Empresa de conformidad con la normativa aplicable desde el monto que establezca el Directorio.*”

Que, el artículo 11 de la misma Ley establece que: “*El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá los siguientes deberes y atribuciones: (...) 8. Aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la empresa (...)*”;

Que, el artículo 42 de la LOEP, determina que: “*Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y*

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstos en esta y otras leyes, así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda.

Que, mediante Decreto Ejecutivo 622 publicado en el Registro Oficial No. 474 de 07 de abril de 2015, se creó la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, como una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, operativa y de gestión;

Que, el artículo 3 del mencionado Decreto Ejecutivo, prevé: *“En la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP, existe la preeminencia de la rentabilidad con responsabilidad social y ambiental, por lo que su financiamiento se sujetará a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas. Para el efecto, podrá constituir cualquier tipo de asociación, unidades de negocios, celebrar convenios de asociación, alianzas estratégicas, consorcios, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, de conformidad con la ley.*

Podrá además suscribir todo tipo de contratos, fideicomisos, encargos fiduciarios, convenios, acuerdos, memorandos de entendimiento con la finalidad de establecer alianzas en todas sus formas, con personas naturales o jurídicas, organismos e instituciones, nacionales e internacionales, o participar con éstos para la implementación de proyectos específicos, así como la obtención de los recursos necesarios para su ejecución u otros de naturaleza similar, en las que el convenio asociativo o contrato establezca las procedimientos de contratación y su normativa aplicable, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento y más disposiciones pertinentes”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 976 se reformó el Decreto Ejecutivo No. 622, publicado en el Registro Oficial No. 474, de 7 de abril de 2015, estableciendo que *“la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP tiene por objeto elaborar e implementar programas, planes y proyectos referidos a la mejora de/ hábitat y el acceso a la vivienda, desarrollo de infraestructura hotelera con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales sectoriales y las instrumentos de planificación empresarial que le son propios. En este ámbito general de actuación, sin que su enunciación sea exhaustiva, la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda EP podrá, de manera particular:*

- (...) (b) Adquirir, enajenar, constituir derechos reales y gestionar bienes inmuebles, para la ejecución de los programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación.*
- (c) Transferir bienes o Servicios, en valores que garanticen el carácter social de las operaciones y objetivos de la empresa pública. (...)*
- (d) Articular, gestionar y estructurar la coparticipación público-privada en el contexto de programas, planes o proyectos en el ámbito general de su actuación. (...);*

Que, mediante Decreto Ejecutivo 822 publicado en el Registro Oficial Suplemento 635 de 25 de

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

noviembre de 2015 se expidió el Reglamento que regula las atribuciones, deberes y responsabilidades de los directorios y de las gerencias generales de las empresas públicas de la Función Ejecutiva, mismo que señala:

“Art. 2.- Órganos de dirección y administración de las empresas públicas.- Son órganos de dirección y administración de las empresas públicas:

- 1. El Directorio, encargado de definir los objetivos, políticas, y metas de la empresa; y,*
- 2. La Gerencia General, encargada de la gestión integral de la empresa”;*

Que, el artículo 3 el mismo Decreto Ejecutivo señala: *“El Directorio es responsable de que los objetivos, políticas y metas de la empresa estén debidamente articulados con el Plan Nacional de Desarrollo, las estrategias nacionales y las políticas sectoriales.*

(...) El Directorio adoptará sus decisiones con fundamento en los estudios e informes presentados y emitidos por el Gerente General y demás órganos administrativos, técnicos y de asesoría de las empresas públicas y bajo la responsabilidad de éstos. Los Directorios, de considerarlo necesario, podrán requerir del Gerente General aclaraciones, ampliaciones o nuevos estudios e informes, para adoptar las resoluciones pertinentes”;

Que, el artículo 8 del mencionado Decreto Ejecutivo señala que: *“el Gerente General es el representante legal, judicial y extrajudicial de la empresa, responsable de la gestión de la misma y de las autorizaciones emitidas por el Directorio en función de la información por él proporcionada.*

El Gerente General debe asegurar y garantizar bajo su responsabilidad que la información técnica, económica, jurídica, ambiental y social proporcionada al Directorio, sea veraz, clara, precisa, completa, oportuna, pertinente, actualizada y congruente. Así mismo el Gerente General será responsable por la omisión en la entrega de información, relacionada con eventos acaecidos por falta de previsión, fuerza mayor o caso fortuito, que por su importancia deban someterse a conocimiento del Directorio”;

Que, en Sesión de Directorio Virtual No. 10 celebrada el 13 de octubre de 2016, el Directorio de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, actualmente Casa para Todos, resolvió:

“2.1. Autorizar la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la EPV, sin que se requiera autorización del Directorio, de un monto de hasta 70 mil dólares, que comprende a lotes individuales y unidades de vivienda que forman parte de su giro del negocio, considerando el avalúo catastral comercial actualizado, sobre la base del informe y petición formulada por la Gerencia General”

2.2. La Gerencia General de acuerdo a lo establecido en el numeral 8 del artículo 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, aprobará los reglamentos internos que requiera la empresa para ejecutar este proceso; siendo además, en todos los casos, responsabilidad de la Administración, precautelar los intereses de la empresa y del Estado, observando el cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria aplicable

Que, mediante Resolución Administrativa No. EPNHV-GG-075-2017 de 26 de abril de 2017, se aprobó el Instructivo para la comercialización de lotes individualizados, unidades de vivienda y otros de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, con el objeto de: *“...establecer las*

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

directrices y lineamientos generales para la comercialización de lotes individuales, unidades de vivienda de propiedad de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda, EP en adelante EPV, en el marco de la autorización constante en el Acta de Directorio No. 10 de 13 de octubre de 2016.”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 11 del 25 de mayo de 2017, se modifica la denominación de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda por el nombre de Empresa Pública Casa Para Todos –EPCPT- y se le encargó la ejecución del Programa Casa para Todos, como un componente de la Misión Toda una Vida.

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 101 de 03 de agosto de 2017, se modifica el Decreto Ejecutivo N. 11 del 25 de mayo de 2017, en el cual dispone: “*Artículo 1.- Reemplácese el Artículo 8 del Decreto Ejecutivo No. 11 de 25 de mayo de 2017, por el siguiente: "Modifíquese la denominación de la Empresa Pública de Vivienda EP a Empresa Pública "Casa para Todos" EP. Encárguese de la ejecución del Programa "Casa para Todos" y como un componente de la Misión "Toda una Vida", a la Empresa Pública "Casa para Todos" y a la Empresa Pública de Desarrollo Estratégico Ecuador Estratégico EP”;*

Que, mediante Resolución Administrativa No. EPCPT-GG-067-2017 de 02 de octubre de 2017, se aprobó el Instructivo de modificación del Instructivo para la comercialización de lotes individualizados, unidades de vivienda y otros de la Empresa Pública Casa para Todos EP;

Que, es necesario actualizar la normativa interna, que permita a la Empresa Pública Casa para todos EP, la comercialización de los lotes individualizados y unidades de vivienda, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la Constitución y el Decreto de Creación, con sus respectivas reformas;

Que, mediante memorando No. EPCPT-GAN-2021-0059-M de 11 de febrero de 2021, el Gerente de Alianzas y Negocios, remite el informe de motivación para la reforma al Instructivo de Comercialización de lotes individualizados, unidades de vivienda y otros de la Empresa Pública Casa para Todos, dentro del cual menciona que: “*...En virtud de los inconvenientes suscitados para la comercialización de las viviendas y lotes de terreno de propiedad de la EPCPT y considerando que la Empresa, debe precautelar los recursos del Estado, sin dejar de lado el beneficio social de la colectividad, es necesario crear un producto que permita comercializar los bienes de la misma, que genere recursos económicos y porcentajes de rentabilidad; permitiendo así, que los posibles compradores, que no son calificados como sujetos de crédito en las instituciones financieras, por no cumplir los requisitos habituales de situación laboral, puedan adquirir uno de los bienes que oferte la Empresa que en condiciones normales no ha sido posible.”;*

Que, mediante sumilla inserta en el memorando No. EPCPT-CGJ-2021-0117-M de 18 de febrero de 2021, emitido por la Coordinación Jurídica, se establece que:

“ANÁLISIS:

La Empresa Pública Casa para Todos, tiene como finalidad la elaboración e implementación de programas, planes y proyectos referidos a la mejora del hábitat y vivienda; para el efecto deberá transferir bienes o servicios en valores que garanticen el carácter social de las operaciones y objetivos de la empresa pública.

De acuerdo a las modificaciones planteadas por la Gerencia de Alianzas y Negocios, esta Gerencia Jurídica considera que no existe impedimento legal alguno en la modificación del Instructivo de

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

Comercialización de la Gerencia de Alianzas y Negocios, puesto que no es contrario a derecho y se responde a una necesidad institucional debidamente comprobada, por lo cual no se encuentra impedimento legal para proceder con la modificación al instructivo solicitado.

Las modificaciones propuestas al instructivo no alteran el sentido de enajenación autorizado por el Directorio de la empresa y por el contrario brinda una mayor claridad para su aplicación en beneficio de los intereses institucionales precautelando el cumplimiento de los fines sociales de la institución.

RECOMENDACIÓN:

De acuerdo a lo expuesto, se recomienda a la Gerencia General aprobar las reformas propuestas al Instructivo por la Gerencia de Alianzas y Negocios, considerando que no existe impedimento legal y que con las mismas se precautela el principio de inclusión social, buscando la comercialización de unidades de vivienda o lotes a personas que se encuentran en situaciones de pobreza, cumpliendo de esta manera con los preceptos constitucionales y el objeto de creación de la empresa.”;

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 11 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y el Reglamento de Asociatividad de la Empresa Pública Casa Para Todos EP,

RESUELVE:

Expedir el **INSTRUCTIVO PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LOTES INDIVIDUALIZADOS, UNIDADES DE VIVIENDA Y OTROS DE LA EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS EP.**

TÍTULO I**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- Objeto.- El presente Instructivo tiene por objeto establecer las directrices y lineamientos generales para la comercialización de lotes individuales, unidades de vivienda de propiedad de la Empresa Pública Casa para Todos EP, en adelante EPCPT, en el marco de la autorización constante en el Acta de Directorio No. 10 de 13 de octubre de 2016.

Art. 2.- Registro.- Será responsabilidad de la Gerencia de Alianzas y Negocios mantener un registro de todos los procesos, lineamientos y directrices que emita la Gerencia General respecto del presente instructivo, debiendo informar a la Gerencia General de los avances trimestrales en dichos procesos de comercialización.

Art. 3.- Principios.- Para la aplicación del presente Instructivo y los procedimientos que de este se deriven, se observarán los principios de inclusión, eficiencia, eficacia, oportunidad, publicidad y los más elevados estándares éticos, profesionales, de honestidad y transparencia.

Art. 4.- Bienes susceptibles de comercialización.- Para efectos del presente instructivo, se considerarán bienes susceptibles de comercialización, aquellos lotes individuales y unidades de

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

vivienda de propiedad de la EPCPT, cuyo valor de venta, una vez aplicado el artículo 7 del presente instructivo, no supere los 70 mil dólares (USD 70.000) conforme la autorización realizada por el Directorio de la EPCPT.

Se entiende por lote individualizado, aquellos que constan o se encuentran al interior de una urbanización, lotización o similar; y, por unidad de vivienda individual, aquella construida y lista para la entrega con el carácter de unifamiliar.

**TÍTULO II
PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN**

Art. 5.- Informes previos.- La Gerencia de Alianzas y Negocios, a través de las dependencias a su cargo, una vez identificados los bienes inmuebles susceptibles de comercialización y gestión comercial directa, remitirá para aprobación de la Gerencia General, un informe de factibilidad económica, técnica y comercial

Para la determinación de las factibilidades mencionadas, la Gerencia de Alianzas y Negocios podrá requerir las contrataciones de servicios que le permitan motivar su criterio de viabilidad, tales como sondeos o estudios de mercado, avalúos comerciales, entre otros.

Art. 6.- Política Comercial.- Una vez que la Gerencia General autorice el inicio del proceso de comercialización, la Gerencia de Alianzas y Negocios, deberá preparar una política comercial, en la cual consten todas las condiciones de comercialización, incluido el precio de venta con la debida motivación de sustento.

Para la elaboración de la política comercial deberá requerir toda la información de las Gerencias Administrativa Financiera, Técnica, Jurídica que estime para el efecto.

La Gerencia General, con la recomendación de la Gerencia de Alianzas Estratégicas, mediante resolución motivada autorizará el inicio del proceso de comercialización y venta de los respectivos lotes individualizados y/o unidades de vivienda, junto con las condiciones de comercialización integral de dichos bienes, constantes en la política comercial

La política comercial de cada uno de los proyectos, deberá contener como mínimo:

1. Alcance
2. Producto
3. Precio de Venta
4. Forma de pago
5. Procesos para la venta
6. Proceso de cobro
7. Penalidad por incumplimiento
8. Promoción
9. Gastos relacionados con la comercialización
10. Plazo de entrega

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

11. Formatos de documentos de reserva (en caso que se plantee esta opción)

Art. 7.-Precio de comercialización del bien inmueble.- Para determinar el precio de comercialización de los lotes individualizados y/o unidades de vivienda, constante en la política comercial, se deberá considerar las siguientes directrices:

1. Se deberá contar con un sondeo de mercado realizado durante los últimos 12 meses previos al inicio del proceso de comercialización.
2. Para el precio de venta se deberá respetar como mínimo los siguientes valores:
 1. El mayor valor, entre el valor catastral actualizado del bien en el último ejercicio fiscal y el valor en libros de la EPCPT.
 2. Todas las inversiones y costos que la EPCPT haya incurrido sobre dicho predio o tiene planificado incurrir en el Plan Operativo Anual.
 3. Todos los gastos presupuestados por concepto de promoción, publicidad, difusión, personal de ventas y vigilancia, sin que su enunciación sea taxativa.
 4. Al menos un 10% adicional a la sumatoria de todos los rubros anteriores, en concepto de rentabilidad empresarial que garantice el beneficio económico institucional.
3. Excepcionalmente, se podrá eximir o reducir el 10% de rentabilidad empresarial, o establecer una diferenciación de precios y/o forma de pago dentro del mismo proyecto, bajo parámetros de inclusión social, condiciones económicas y de vulnerabilidad, para lo cual, la Gerencia de Alianzas y Negocios, elaborará el informe correspondiente con la motivación de sustento.
4. En los casos que el valor del estudio de mercado sea inferior a la sumatoria de los cuatro ítems anteriormente señalados, el precio de venta será el determinado en el estudio de mercado.
5. En los casos que una disposición legal de jerarquía superior al presente instructivo establezca un esquema diferente para la determinación del precio de venta, se aplicará lo establecido en dicha disposición.

Art. 8.- Documentos de reserva.- La política comercial propuesta por la Gerencia de Alianzas y Negocios podrá considerar la opción de suscribir documentos de reserva en formato de actas o convenios, en los cuales se deberá establecer la forma de pago, los plazos y los compromisos generales de las partes con una identificación del bien reservado para compraventa. Dichos documentos de reserva deberán ser elaborados por la Gerencia Jurídica, sobre la base del informe de motivación presentado por la Gerencia de Alianzas y Negocios, siendo parte integrante de la política comercial.

Art. 9.- Formalización de la comercialización.- En todos los casos en que la EPCPT realice un procedimiento de comercialización se seguirán las siguientes directrices:

1. Queda claramente establecido que los costos que genere la instrumentación de la promesa de compra venta y la escritura de compra venta definitiva deberán ser asumidos por el comprador con excepción de la plusvalía.
2. El cliente realizará todos los pagos en depósitos y/o transferencias, única y exclusivamente a la cuenta asignada por la EPCPT. Por ningún motivo o circunstancia se recibirá pagos en dinero (efectivo). La Gerencia Administrativa Financiera de la EPCPT, será la encargada de elaborar

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

los formatos de recibo para los clientes.

3. La Gerencia de Alianzas y Negocios de la EPCPT, realizará el seguimiento del cumplimiento de los pagos acordados en la promesa de compra venta y/o demás documentos de reserva suscritos, y la Gerencia Administrativa Financiera llevará el control contable del ingreso de recursos por dichos conceptos de comercialización.
4. La Gerencia de Alianzas y Negocios asesorará al cliente para el trámite de postulación al bono (en caso de que exista y aplique) y para la obtención del crédito; además coordinará la presentación de la documentación necesaria en los plazos que posibiliten una pronta recuperación de los valores de venta realizada.

Art. 10.- Difusión.- La EPCPT con el objetivo de difundir los procesos que rigen el presente instructivo podrá participar en ferias de vivienda, así como utilizar los mecanismos de promoción para la comercialización, a través de las herramientas de comunicación masiva que crea conveniente a fin de garantizar los principios de publicidad y transparencia.

Todas las acciones de difusión deberán coordinarse con el área de comunicación, o quien haga sus veces, en cuanto a la imagen institucional

TÍTULO III FINANCIAMIENTO PROPIO

Art. 11.- Definición.- Se entiende por financiamiento propio, al procedimiento de venta excepcional, por parte de la EPCPT, en el cual se otorga al cliente la posibilidad de compra de un lote individualizado y/o unidad de vivienda, a través de pagos mensuales directos a la EPCPT, por un tiempo establecido.

Art. 12.- Proyectos aplicables.- Cuando la EPCPT, luego de realizar el procedimiento de comercialización regular no concluya con la venta de la totalidad de los lotes individualizados y/o viviendas terminadas, podrá optar por el financiamiento propio, para lo cual, la Gerencia de Alianzas y Negocios deberá establecer la motivación necesaria que justifique esta modalidad de venta.

Art. 13.- Procedimiento.- Al ser un procedimiento excepcional, una vez que se cuente con el informe de la Gerencia de Alianzas y Negocios, se remitirá al Gerente General para aprobación. Posterior a ello, la Gerencia de Alianzas y Negocios, procederá a elaborar una política comercial especial, misma que deberá contener, a más de los requisitos establecidos en el artículo 6, los siguientes:

1. Requisitos que deberán cumplir los postulantes a financiamiento propio
2. Prohibiciones de los clientes
3. Plazo máximo de financiamiento propio

Art. 14.- Clientes para financiamiento propio.- La Gerencia de Alianzas y Negocios deberá levantar un listado de posibles clientes, quienes deberán cumplir los requisitos establecidos en la política comercial, que no tengan acceso al financiamiento en instituciones bancarias debido a su

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R**Quito, D.M., 18 de febrero de 2021**

actividad laboral informal y se encuentren interesados en la adquisición de un lote individualizado y/o unidad de vivienda.

Los requisitos mínimos son los siguientes:

1. Que el cliente sea de nacionalidad ecuatoriana.
2. Que la Gerencia Administrativa Financiera, conjuntamente con la Gerencia de Alianzas y Negocios, valide la documentación solicitada, a fin de justificar la capacidad de pago de los clientes.
3. Que mediante declaración juramentada el cliente y su cónyuge o conviviente, declaren que no son propietarios de un inmueble a nivel nacional y que se respetará el uso de suelo aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal correspondiente.
4. Los demás requisitos establecidos en la política comercial, dependiendo de cada proyecto a comercializar.

Art. 15.- Prohibiciones de los clientes.- Se prohíbe a los clientes que se acojan al financiamiento propio:

1. Arrendar, ceder el uso y/o transferir sus derechos y obligaciones a terceras personas sin autorización de la Empresa.
2. Dar en garantía de ningún tipo los lotes individualizados y/o unidades de vivienda que se encuentren bajo esta modalidad de compra.
3. Las demás prohibiciones que se establezcan en la política comercial.

Art. 16.- Prohibición de la comercializadora.- Durante el plazo que se estipule en la política comercial especial, para que el cliente realice el pago, la EPCPT no podrá requerir la devolución del inmueble al cliente, salvo que se incumpla el pago de tres cuotas consecutivas.

Art. 17.- Forma de pago.- Para la modalidad de venta con financiamiento directo, se deberá establecer de manera obligatoria una forma de pago que contemple un valor de al menos 5% por concepto de reserva, del valor del lote individualizado y/o unidad de vivienda.

Por el valor restante, se suscribirá un Acta de Uso y Ocupación, en la cual se establecerá el derecho del cliente de ocupar el lote individualizado y/o unidad de vivienda, valor mensual a cancelar por parte del cliente a la EPCPT, derechos y obligaciones de cada una de las partes.

Para los casos de desistimiento de la adquisición de los lotes individualizados y/o unidad de vivienda bajo esta modalidad, o cuando el cliente incumpla 3 cuotas consecutivas, la EPCPT descontará el 5% del valor del inmueble, más el 0,005% del valor del inmueble, por cada mes desde la suscripción del Acta de Uso y Ocupación.

Art. 18.- Acta de uso y ocupación.- El Acta de Uso y Ocupación tendrá el carácter de acta transaccional, con los efectos de una sentencia ejecutoriada y cosa juzgada, conforme lo dispone el artículo 2362 de la Codificación del Código Civil.

**TÍTULO III
Entrega de las viviendas**

Resolución Nro. EPCPT-GG-2021-0005-R

Quito, D.M., 18 de febrero de 2021

Art. 19.- Firma de escritura de compraventa.- Una vez que se haya verificado el cumplimiento de las condiciones de pago de cuota de entrada descritas en los documentos de reserva o promesas de compraventa suscritas conforme la política de comercialización aprobada y cuente con la carta de aprobación de crédito (en caso de existir), la Gerencia Jurídica realizará todos los trámites necesarios para la suscripción y registro de la escritura de compraventa.

Art. 20.- Entrega del lote individualizado y/o unidad de vivienda.- En la política comercial se establecerá el procedimiento para la entrega del lote individualizado y/o unidad de vivienda.

No se podrá autorizar la entrega del lote individualizado y/o unidad de vivienda, mientras no se encuentre suscrita la escritura de compraventa, con excepción de la comercialización realizada bajo la modalidad de financiamiento propio, para lo cual, se requerirá la suscripción del Acta de Uso y Ocupación.

Disposición Derogatoria.- Se deroga las Resoluciones No. EPNHV-GG-075-2017 de 26 de abril de 2017; y, EPCPT-GG-067-2017 de 02 de octubre de 2017.

Disposición Final.- El presente Instructivo, entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 18 días del mes de febrero de 2021.

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Edison Antonio Morán Acuña
GERENTE GENERAL, SUBROGANTE

Copia:

Señor Ingeniero
José Luis Melo Espinoza.
Director Administrativo, Encargado

Señor Ingeniero
Mario Heriberto Alvarez
Director de Ejecución de Proyectos.

Señor Arquitecto
Carlos Fabian Valarezo Gutierrez
Director de Estudios y Proyectos

Señor Abogado
William Darwin Cuñas Reinoso.
Director de Patrocinio y Transferencia de Dominio, Encargado

nof