

Reglamento de Ventas

Proyecto Habitacional Algarrobos

Art.1 Antecedentes.- El fideicomiso Mercantil Los Algarrobos se constituyó el 19 de octubre de 2015 bajo la administración de FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario, en el terreno ubicado en la calle E12 San Pedro S8-60 y calle S9 Pambahacienda, en la parroquia Zámbara, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, República del Ecuador

El Proyecto Los Algarrobos contempla el desarrollo de 16 casas, 12 departamentos y 3 suites.

Para el Proyecto se han escogido los siguientes profesionales:

- Constructor: Arq. Fernando Calle
- Fiduciaria: FIDEVAL S.A.
- Comercializadora: Oficina de Jubilación Patronal
- Fiscalización: Ing. José Chacón Toral
- Gerencia de proyecto: Ing. Lesly Marcillo

Art. 2. Los Productos.- El proyecto Los Algarrobos está desarrollado sobre un área de terreno de 5.753,715 m² con las siguientes características:

	Área Habitable
Casa Tipo 1	155,01 m ²
Casa Tipo 2	149,14 m ²
Departamento Tipo 1	119,55 m ²
Departamento Tipo 2	123,54 m ²
Suite	84,53 m ²

El precio de venta de las viviendas variará en función de los m² en áreas no habitables como por ejemplo: terrazas, pérgolas, jardines, bodegas y parqueaderos.

Los Adherentes pueden cambiar el diseño interior de la vivienda a su costo; y deberán firmar un convenio o contrato con el constructor para el efecto. A fin de mantener la armonía arquitectónica de la urbanización, los adherentes no podrán cambiar el diseño exterior de su vivienda.

Todas las unidades habitacionales cuentan con servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y acometida para teléfono. Cada una con su medidor de agua y energía eléctrica independiente.

Todas las vías, aceras, áreas verdes, alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, cerramientos y demás áreas del conjunto están construidos con un estricto control de calidad, bajo la firma de responsabilidad del fiscalizador, gerencia del proyecto y el constructor.

Art. 3.- Objeto: El presente Reglamento establece las condiciones de adjudicación y administración de los inmuebles del **Proyecto Habitacional “Los Algarrobos”** desarrollado por el Fideicomiso de Inversión PUCE y ejecutado por el Fideicomiso inmobiliario “Los Algarrobos”.

Art. 4- Ámbito: El presente Reglamento está destinado para los adherentes activos y jubilados del Fideicomiso de Inversión PUCE.

Art. 5. Participantes: Los adherentes al Fideicomiso de Inversión PUCE son los que pueden participar del proyecto mediante la presentación de la siguiente documentación:

- Formulario de inscripción
- 1 Copia de Cédula y papeleta de votación actualizada, a color del participante y cónyuge en caso de ser casado.
- 3 últimos roles de pago certificados por la Dirección de Nómina
- Justificación de otros ingresos en caso de tenerlos
- Certificados de la APPUCE, ATPUCE y Cooperativa de la PUCE de estar al día en sus obligaciones.
- Copia de certificado de pago de un servicio básico (luz, agua o teléfono).

Art. 6. Adherentes calificados: Los adherentes al Fideicomiso de Inversión PUCE que hayan entregado los requisitos contemplados en el art. 5 en la Oficina de Jubilación Patronal, previa aprobación preliminar por la Comisión de Inversiones, serán considerados participantes calificados y se les notificará de esta condición.

Art. 7. Adjudicatarios: Son los adherentes calificados beneficiarios de una unidad inmobiliaria.

Art. 8 De las obligaciones de los adjudicatarios:

- Conocer el presente reglamento y regirse al mismo.
- Cumplir con los compromisos de financiamiento de la vivienda que hayan adquirido.
- Asistir o delegar su asistencia a las reuniones de información que convoque la Oficina de Jubilación Patronal.
- Suscribir una promesa de compra- venta con el Fideicomiso Los Algarrobos.
- Suscribir la escritura cuando la vivienda esté terminada y se la entregue.

Art. 9.- Política Comercial: Se podrán financiar las viviendas mediante: Préstamo hipotecario tramitado por la Oficina de Jubilación Patronal, Préstamo hipotecario de cualquier institución financiera del país, como el BIESS, o pago de contado. No existirán descuentos por pago de contado ni por pronto pago.

Art. 10. Proceso Operativo: La promoción y difusión del Programa Habitacional se hará a través de la Oficina de Jubilación Patronal, su página web, intranet PUCE y cualquier otro medio que se considere necesario.

A los adherentes interesados se les presentará la maqueta de cada vivienda del proyecto con las unidades modelo y su precio. Los interesados deben inscribirse indicando la(s) unidad(es) de su interés, su forma de pago para la vivienda, y una vez que se le ha adjudicado la vivienda deberá depositar en la cuenta corriente del Fideicomiso Inmobiliario el valor correspondiente a la reserva. Sólo pueden los adherentes inscribirse para DOS unidades habitacionales.

Art. 11. La Comisión de Inversiones resolverá sobre los informes de recomendación del Comité de Crédito de las solicitudes de crédito de las personas que soliciten financiamiento y que estén dentro de las políticas establecidas.

Art. 12. De la adjudicación: Si hubiere más de un interesado por una unidad de vivienda se llamará a un sorteo público con suficiente antelación y mediante publicidad para que puedan concurrir los interesados, en presencia de notario.

El primer nombre favorecido será el beneficiario de la unidad para la cual se inscribió, el segundo y tercer lugar tendrán la segunda y tercera opción, en caso de que el beneficiario favorecido desista.

Los requisitos para el préstamo hipotecario, si deciden hacerlo con el Fideicomiso de Inversión, son los establecidos en el Reglamento de Préstamos Hipotecarios así como el trámite, desembolso y perfeccionamiento de la hipoteca. Para el caso de este proyecto exclusivamente, se financiará el 98% del valor de la vivienda y se tomará como ingreso familiar el del deudor y su cónyuge aunque no trabaje en la PUCE. Esto evita que tengan necesidad de cubrir un 20% de cuota de contado

Los beneficiarios de un crédito hipotecario empezarán a amortizarlo a partir de la fecha de desembolso del crédito.

Todos los adjudicatarios, como requisito previo a la suscripción de la escritura de compraventa, están en la obligación de cancelar el valor de la reserva y suscribir una promesa de compra venta conforme lo disponga el Fideicomiso " Los Algarrobos".

Art.13. En caso de que no se adjudiquen todas las viviendas a los adherentes del Fideicomiso, se podrá sacar a la venta abierta para todo público y, de ser el caso, se aprobarán los precios de venta conforme al mercado.

Art. 14 Resciliación de las Ventas. Una vez establecidas las obligaciones, tanto del Fideicomiso como del promitente comprador, a través de la Reserva y la Promesa de Compra Venta (PCV), si el adherente, por su decisión, solicita desistir de la reserva o PCV, se aplicará las siguientes políticas.

1. Debe enviarse una carta del cliente dirigida al Fideicomiso solicitando la resciliación correspondiente.
2. La Oficina de Jubilación, encargada de la comercialización de los bienes, en coordinación con el Fideicomiso, verificarán los valores cancelados por el adherente hasta la fecha de solicitud de resciliación. Para el efecto, se entregará al Fideicomiso, mediante comunicación, por parte de la Gerente del Proyecto, el expediente completo del cliente (carpeta con el detalle de los pagos realizados por el cliente y las copias u originales de los depósitos o transferencias que haya recibido el Fideicomiso).
3. El Fideicomiso aplicará la multa establecida en la Reserva o PCV y contemplará el saldo a devolver al cliente en función de los valores cancelados.
4. La Fiduciaria, coordinará la elaboración de la escritura de resciliación de la Reserva o PCV con el abogado y la Notaría correspondiente, quienes se hayelegirán en función a las mejores condiciones de costos de escrituración para los clientes.
5. Una vez elaborada la Matriz de resciliación, la Gerente del Proyecto coordinará con el cliente las firmas correspondientes.
6. Toda excepción al cobro de la multa que corresponde aplicar a los clientes, será canalizada a través de la Gerencia del Proyecto y la aprobación de la Junta del Fideicomiso.

Art. 15. Gastos Operativos y notariales: Todos los gastos que se tengan que erogar en función de protocolizar, solemnizar, formalizar, especies valoradas, impuestos y demás documentos que durante el proceso acrediten un valor, deberán ser cubiertos por los beneficiarios.

Art. 16. Política de Canjes: Se autoriza hacer un canje de las viviendas con los honorarios o proveedores en general, de acuerdo a las condiciones establecidas por el Directorio.

Art. 17 Documentos.- La implementación de una venta se la realizará con los siguientes documentos:

- La promesa de compra venta debidamente suscrita y legalizada.
- Detalle de las especificaciones técnicas de construcción y acabados firmada por los clientes, mismo que es anexo del contrato de promesa de compraventa.
- Copias de Cédulas de ciudadanía, papeletas de votación actualizadas de las personas que comparezcan en el Contrato;
- Anexos del CONSEP persona natural o persona jurídica y demás habilitantes que determine la Fiduciaria;
- Carta de la precalificación del crédito emitida por la entidad calificadora correspondiente;
- Copia de certificado de pago de un servicio básico (luz, agua o teléfono).

Se considerará que la venta es válida y por tanto registrada en el balance del Fideicomiso, cuando estén entregados de parte de la Oficina de Jubilación Patronal de la PUCE todos los documentos habilitantes, caso contrario, se mantendrá un registro de excepciones hasta que se regularicen los documentos habilitantes que faltaren.

Art. 18 Documentos que suscribirá el cliente a la entrega del Inmueble:

- Acta de Entrega recepción del bien inmueble;
- Suscripción de la escritura de Compra Venta Definitiva;
- Reglamento del condominio