



## JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

### CODIFICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO EN LAS QUE PARTICIPAN EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR O EL SECTOR FINANCIERO PÚBLICO CONJUNTAMENTE CON LOS SECTORES FINANCIERO PRIVADO Y POPULAR Y SOLIDARIO

#### Capítulo I POLÍTICA, OBJETIVO Y ALCANCE

**Artículo 1. POLÍTICA.-** Se establece como principio de la política pública la prevalencia del ser humano por sobre el capital para lo cual es necesario promover el acceso al crédito de las personas y generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica.

**Artículo 2. OBJETIVO Y ALCANCE.-** La presente política tiene por objeto establecer los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público, en el que podrán participar el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

#### Capítulo II CARACTERÍSTICAS

**Artículo 3. DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA ELEGIBLES.-** Para efectos de esta resolución, se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con un valor comercial menor o igual a setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000.00) y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a ochocientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (USD 890.00).

**Artículo 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA ELEGIBLES.-** Para acceder a los beneficios de esta Política, los créditos de vivienda de interés público que podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario, deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Valor de la vivienda: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000.00);
- b) Precio por metro cuadrado: menor o igual a ochocientos noventa dólares de los Estados Unidos de América (USD 890.00);
- c) Cuota de entrada máxima: 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse;
- d) Monto máximo del crédito: hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70,000.00);
- e) Plazo: 20 años;
- f) Tasa máxima: 4,99% efectiva anual, reajutable;
- g) Periodicidad de pago de dividendos: mensual; y,
- h) Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito.



**CODIFICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE  
VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO EN LAS QUE PARTICIPAN EL BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR O EL SECTOR FINANCIERO PÚBLICO CONJUNTAMENTE CON LOS  
SECTORES FINANCIERO PRIVADO Y POPULAR Y SOLIDARIO**

**Capítulo III  
IMPLEMENTACIÓN**

**Artículo 5. FIDEICOMISOS.-** Los incentivos, materia de esta Política se instrumentarán de acuerdo con lo siguiente:

Mediante la creación de un fideicomiso mercantil que podrá recibir el aporte en efectivo del Banco Central del Ecuador o de las entidades del Sector Financiero Público, con la finalidad de invertir en títulos valores emitidos por fideicomisos de titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés público.

El fideicomiso mercantil, a su vez, aportará a fideicomisos de titularización constituidos por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario, los recursos necesarios para la compra de la cartera de vivienda de interés público, en la proporción del 38% y 40,5% del valor nominal de cartera adquirida por el Sector Financiero Privado y el Sector Financiero Popular y Solidario, respectivamente.

Los fideicomisos de titularización constituidos por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario y gestionados por una administradora de fondos y fideicomisos de derecho privado, emitirán los títulos valores de contenido crediticio que serán adquiridos por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario; y, el Banco Central del Ecuador o las entidades del Sector Financiero Público, de conformidad con la aportación efectuada al fideicomiso de titularización.

**Artículo 6. ESTRUCTURACIÓN.-** Los fideicomisos se estructurarán observando las disposiciones del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores y la legislación vigente, en los que adicionalmente se deberá establecer una fase de acumulación y una fase de amortización.

En la fase de acumulación los fideicomisos de titularización adquirirán progresivamente la cartera de vivienda de interés público a las entidades financieras originadoras y pagarán a estas entidades en efectivo, el porcentaje establecido del valor nominal de la cartera, conforme la estructura financiera definida para cada fideicomiso y registrarán cuentas por pagar a favor de la entidad originadora por el valor equivalente al saldo insoluto. Durante la vigencia de las cuentas por pagar, éstas podrán generar intereses de acuerdo a lo que se estipule en los contratos de cada fideicomiso de titularización.

En la fase de amortización los fideicomisos de titularización no adquirirán más cartera. Una vez iniciada esta fase, los pagos recibidos de intereses y de la amortización de capital de la cartera se destinarán únicamente al pago de los gastos del fideicomiso y de los intereses y amortización del capital de los títulos valores emitidos, hasta la redención total de los mismos.



**CODIFICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO EN LAS QUE PARTICIPAN EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR O EL SECTOR FINANCIERO PÚBLICO CONJUNTAMENTE CON LOS SECTORES FINANCIERO PRIVADO Y POPULAR Y SOLIDARIO**

En esta fase se emitirán valores en tres series, para el Sector Financiero Privado y el Sector Financiero Popular y Solidario en los porcentajes que se determinan a continuación:

SERIES	SECTOR FINANCIERO PRIVADO (*)	SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO (*)
Primera Serie	57%	54,5%
Segunda Serie	38%	40,5%
Tercera Serie	5%	5%

(\*)Relación porcentual sobre el total de la titularización

Con el producto de la recaudación mensual de la cartera titularizada, y una vez cancelados los gastos e intereses mensuales correspondientes a cada una de las series, se amortizarán primero los valores de la primera serie. Una vez amortizada la totalidad de la primera serie, se pagarán simultánea y proporcionalmente los valores de la segunda y tercera serie.

El mecanismo de garantía que se utilizará en estos procesos, será el de subordinación de la emisión, establecido en el Libro II Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

**Artículo 7. ACCIONES Y PRODUCTOS.-** El Banco Central del Ecuador, las entidades del Sector Financiero Público, del Sector Financiero Privado y Popular y Solidario implementarán todas las acciones necesarias para atender los objetivos de esta Política, para lo cual podrán generar los productos financieros que sean del caso.

**Artículo 8. AUTORIZACIÓN.-** Se autoriza al Banco Central del Ecuador, de conformidad con la función contenida en el artículo 14, numeral 8 del Código Orgánico Monetario y Financiero para invertir los excedentes de liquidez para el financiamiento de vivienda de interés público, de conformidad con el Programa de Inversión de Excedentes de Liquidez aprobado por esta Junta.

**Artículo 9. INSTRUMENTO CONTINGENTE.-** El Estado Ecuatoriano entregará al Banco Central del Ecuador o a la entidad del Sector Financiero Público, según corresponda, un instrumento contingente emitido por el ente rector de las finanzas públicas, por el monto del aporte realizado en el fideicomiso mercantil.



3



**CODIFICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO EN LAS QUE PARTICIPAN EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR O EL SECTOR FINANCIERO PÚBLICO CONJUNTAMENTE CON LOS SECTORES FINANCIERO PRIVADO Y POPULAR Y SOLIDARIO**

En el caso de que los títulos que le corresponden al Banco Central del Ecuador o a la entidad del Sector Financiero Público no fueren cancelados en su totalidad por la inexistencia de recursos suficientes en el(los) fideicomiso(s) de titularización, éstos serán cubiertos con el instrumento contingente descrito en el párrafo anterior.

**RAZÓN:** Esta codificación se la realiza de conformidad a lo resuelto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en la sesión ordinaria de 16 de abril de 2015.- **LO CERTIFICO.**

 **EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO, ENCARGADO**  
  
Ab. Ricardo Mateus Vásquez

**FUENTES:**

- Resolución No. 045-2015-F de 5 de marzo de 2015, que incorpora las reconsideraciones de 30 de marzo de 2015
- Resolución No. 060-2015-F de 16 de abril de 2015