



Resolución No. 507-2019-F

LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 30, dispone: "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 375 de la Constitución de la República, en su inciso final establece que "El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.";

Que el artículo 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I, crea la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera como parte de la Función Ejecutiva, responsable de la formulación de las políticas públicas y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores; y determina su conformación;

Que el Código Orgánico ibídem, en su artículo 14, numerales 3 y 23 establece como funciones de la Junta: "3.- Regular mediante normas las actividades financieras que ejercen las entidades del sistema financiero nacional y las actividades de las entidades de seguros y valores;" y "23.- Establecer niveles de crédito, tasas de interés, reservas de liquidez, encaje y provisiones aplicables a las operaciones crediticias, financieras, mercantiles y otras, que podrán definirse por segmentos, actividades económicas y otros criterios.";

Que el artículo 115 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley Mercado de Valores, señala que pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas jurídicas públicas o entidades dotadas de personalidad jurídica, las cuales transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil y se sujetarán al reglamento especial que para el efecto expedirá el C.N.V. (actual Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera); las entidades del sector público únicamente pueden adherirse a contratos de fideicomisos mercantiles cuyos constituyentes sean también entidades del sector público;

Que la Disposición General Décima Quinta del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley Mercado Valores, señala que: "La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera mediante disposición de carácter general normará el funcionamiento de los fideicomisos y los requisitos de los mismos en los que participe el sector público.";

Que el Código Orgánico precitado, en su Disposición General Décima Séptima dispone: "En ningún caso los participantes en un fideicomiso mercantil podrán realizar a través de uno o varios fideicomisos mercantiles actos o contratos que directamente estén impedidos de realizar por sí mismos, ni podrán trasladar al fideicomiso mercantil las potestades que les son propias.";

Que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su Disposición General Décima Primera, segundo inciso, señala: "En casos excepcionales, las entidades del sector público, que no son empresas públicas nacionales ni de las entidades financieras públicas, se podrán gestionar a través de fideicomisos constituidos en instituciones financieras públicas, previa autorización del ente rector de las finanzas públicas.";

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019, se expide el Reglamento para otorgar facilidades de acceso a subsidios, subvenciones e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática "Casa Para Todos", cuya Disposición General Sexta dispone: "La Junta de Regulación de Política Monetaria y Financiera, dentro de sus competencias, deberá determinar el funcionamiento y los mecanismos que permitan aplicar las tasas de interés preferenciales para los productos financieros y crediticios previstos en este Decreto. Los recursos económicos que se requieran

para este efecto, serán provistos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en función de la asignación presupuestaria que reciba para el efecto.”;

Que el artículo 11 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; en su Libro II “Mercado de Valores”, Título III “Participación del Sector Público en el Mercado de Valores”, Sección IV “Participación en Negocios Fiduciarios y Procesos de Titularización, Participación del Sector Público en el Mercado de Valores”, dispone: “Objeto de los negocios fiduciarios de instituciones del sector público: En los contratos de fideicomiso mercantil y de encargo fiduciario en los que participen como constituyentes o constituyentes adherentes las entidades del sector público se incorporará con claridad y precisión el objeto por el cual se constituyen, el mismo que debe ajustarse a los principios y actividades propias que por su naturaleza les corresponde, acorde a lo previsto en la Constitución de la República y a sus propias leyes.

Los negocios fiduciarios no podrán servir de instrumento para realizar actos o contratos que, de acuerdo con las disposiciones legales, no pueda celebrar directamente la entidad pública, ya sea participando como constituyente o mediante la adhesión a un negocio fiduciario ya constituido.”;

Que mediante resolución No. 502-2019-F de 1 de marzo de 2019, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resuelve incorporar como Capítulo XII “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero”, reenumerando los capítulos siguientes, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del Libro I “Sistema Monetario y Financiero” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera;

Que con oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2019-0179-O de 14 de marzo de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, pone en conocimiento de la Secretaría Administrativa de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, su solicitud de reforma a la resolución No. 502-2019-F, con el fin de aclarar y definir los conceptos de vivienda de interés social y vivienda de interés público, enmarcados en las políticas establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019;

Que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en sesión extraordinaria por medios tecnológicos convocada el 29 de marzo de 2019, con fecha 3 de abril 2019, conoció y aprobó el texto de la presente resolución; y,

En ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

Modificar el Capítulo XII “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero”, reenumerando los capítulos siguientes, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del Libro I “Sistema Monetario y Financiero” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en los siguientes términos:

Art. 1.- Agréguese luego del artículo 2 el siguiente innumerado:

Art.- Vivienda de interés social y público: Para efectos de aplicación de la presente resolución, y según lo establecido en los artículos 3 y 13 del Decreto Ejecutivo No. 681 del 25 de febrero de 2019, se consideran las siguientes definiciones:

Vivienda de Interés Social - VIS.- Se entenderá como vivienda de interés social a la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos

ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar al que aspiran o reciban, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia. El valor de la vivienda de interés social será de hasta los 177,66 Salarios Básicos Unificados (SBU).

Vivienda de Interés Público.- Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia. El rango de valor de la vivienda de interés público va desde 177,66 SBU hasta 228,42 SBU.

Art. 2.- En el artículo 3, realícense las siguientes modificaciones:

1. Sustitúyase el inciso primero por el siguiente:

"De los créditos de vivienda elegibles: Se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés social y público, los otorgados a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso. Para el caso de la vivienda de interés social se considera un valor comercial de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados; y, para la vivienda de interés público desde 177,67 a 228,42 Salarios Básicos Unificados; para el caso de las viviendas de interés público el precio por metro cuadrado deberá ser menor o igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados."

2. Sustitúyase el inciso tercero por el siguiente:

"El deudor deberá declarar bajo juramento que la vivienda que pretende adquirir es la única y corresponde al primer uso de dicha vivienda, de igual forma cumplirá con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Bancos en relación con el contenido de dicha declaración. El incumplimiento de esta declaración o la comprobación de falsedad serán causales para declarar vencido el crédito concedido."

Art. 3.- Sustitúyase el artículo 4 por el siguiente:

"Condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles: Para acceder a los beneficios, los créditos de vivienda de interés social e interés público que podrán ser otorgados por las entidades de los Sectores Financiero Público, Privado y Popular y Solidario, deberán observar las siguientes condiciones:

Para vivienda de interés social:

1. Valor de la vivienda: hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados;
2. Cuota de entrada: Al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble;
3. Monto máximo del crédito: hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito;
4. Plazo: mínimo 20 (veinte) años o máximo a 25 (veinte y cinco) años;
5. Tasa máxima 4,99% efectiva anual, reajutable o fija;
6. Periodicidad de pago de dividendos: mensual;
7. Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito;
8. Período de gracia: Puede existir un período de gracia de hasta 6 (seis) meses;
9. Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada;
10. Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6,34 Salarios Básicos Unificados; y,
11. Certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Para vivienda de interés público:

1. Valor de la vivienda: Desde 177,66 hasta 228,42 Salarios Básicos Unificados;
2. Precio por metro cuadrado: menor o igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada, es decir que incluya acabados, servicios básicos y seguridades mínimas. Para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto, por la Superintendencia de Bancos;
3. Cuota de entrada: Al menos el 5% del avalúo comercial del inmueble;
4. Monto máximo del crédito: hasta 228,42 Salarios Básicos Unificados, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación de la operación, relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito;
5. Plazo: mínimo 20 (veinte) o máximo a 25 (veinte y cinco) años;
6. Tasa máxima 4,99% efectiva anual, reajutable o fija;
7. Periodicidad de pago de dividendos: mensual;
8. Tipo de Garantía: primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito;
9. Período de gracia: Puede existir un período de gracia de hasta 6 (seis) meses;
10. Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada; e,
11. Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6,34 Salarios Básicos Unificados”.

Art. 4.- Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

Art. 5.- Fideicomisos: La entidad del sector público cuyo ámbito de competencia sea la rectoría e implementación de la política de hábitat y vivienda y se le haya asignado recursos para la inversión en proyectos con tal objetivo, queda facultada para constituir y aportar recursos en efectivo a un fideicomiso mercantil de administración e inversión, que tenga por finalidad invertir en valores de contenido crediticio emitidos como consecuencia de procesos de titularización de cartera para el financiamiento de vivienda de interés social y público. Para cumplir con la finalidad ya establecida, este fideicomiso mercantil, que será administrado por la Corporación Financiera Nacional B.P., podrá efectuar contratos de promesa de compraventa, opciones financieras, anticipos o cualquier otra fórmula jurídica que permita asegurar la adquisición de los valores de contenido crediticio, provenientes de los procesos de titularización que constituirán las entidades de los sectores financiero público, privado y popular y solidario.

Los contratos, mencionados en el párrafo anterior, que suscribirá el Fideicomiso, se podrán celebrar con el agente de manejo de los procesos de titularización durante su etapa de acumulación, en la proporción del 38% y el 40.5% del valor nominal de la cartera que se proyecta titularizar, por el sector financiero público, privado y el sector financiero popular y solidario, respectivamente. Los Agentes de Manejo de los fideicomisos de titularización podrán destinar los recursos recibidos al cumplimiento de sus fines establecidos para esta etapa.

Los fideicomisos de titularización constituidos por las entidades de los sectores financieros público, privado y popular y solidario, y gestionados por una administradora de fondos y fideicomisos de derecho privado, en su etapa de amortización, emitirán valores de contenido crediticio que serán adquiridos por las entidades de los sectores financiero público, privado, popular y solidario, de conformidad con la aportación efectuada al fideicomiso de titularización, así como por el fideicomiso de administración e inversión o por las entidades del sector público, a prorrata de su pago.

Art. 5.- En el artículo 6 realícense las siguientes modificaciones:

1. Sustituir el inciso segundo por el siguiente:

En la fase de acumulación, los fideicomisos de titularización adquirirán, progresivamente, cartera de vivienda de interés social y 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. Del mismo modo, se comprometerán a entregar los valores de contenido crediticio por los recursos recibidos a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa, o cualquier otra fórmula jurídica que permita asegurar la inversión del fideicomiso de administración e inversión a los que se refiere esta Resolución. Las cuentas por cobrar generadas de los contratos, a través de los cuales se anticipa la adquisición de los valores de contenido crediticio, podrán generar intereses en los términos que establezcan, al efecto, los procesos de titularización en su contrato constitutivo y su reglamento de gestión.

2. Sustituir el inciso cuarto por el siguiente:

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

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

Art. 6.- Modificar en el artículo 9 los siguientes términos:

1. Sustituir el primer inciso por el siguiente:

“Avalúos: Será obligación del evaluador debidamente calificado por la Superintendencia de Bancos, revisar en los documentos de aprobación del proyecto inmobiliario si fue diseñado con parqueaderos y bodegas para las unidades habitacionales y hacerlo constar en el avalúo.”

2. Sustituir el inciso final por el siguiente:

“De detectarse que los constructores, promotores o vendedores de las viviendas financiadas dentro del Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público, han vendido a los usuarios finales de la vivienda, dentro del mismo proyecto, inmuebles adicionales correspondientes a parqueaderos, patios, bodegas, etcétera, los inmuebles de dichos proyectos y vendedores no podrán ser considerados para el financiamiento dentro del Programa, sin perjuicio de las implicaciones legales a las que hubiere lugar.”

Art. 7.- Sustituir el artículo 10 por el siguiente:

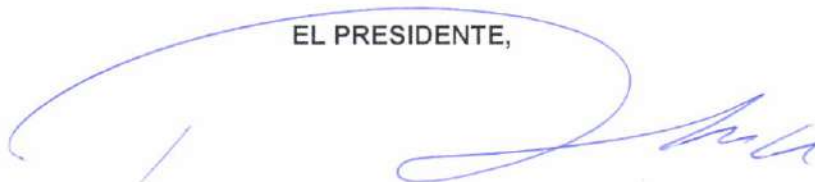
“Acabados.- Para que la vivienda de interés social y público se considere como terminada, deberá cumplir con: la Norma Ecuatoriana de la Construcción – NEC, las normas técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización – INEN y estar en condiciones completas de habitabilidad. Los promotores/constructores de las viviendas responderán ante la autoridad competente por vicios ocultos en la construcción de las viviendas, de acuerdo a lo que establece el Artículo 32 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

Para efectos de aplicación, tanto de esta resolución, así como para la aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la presente norma, la delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda; así como la calificación de habitabilidad; se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 80 y 86 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y los artículos 56 y 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 680 de 25 de febrero de 2019.”

DISPOSICIÓN FINAL. - Esta resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE. - Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, el 3 de abril de 2019.

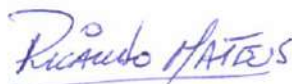
EL PRESIDENTE,



Econ. Richard Martínez Alvarado

Proveyó y firmó la resolución que antecede el economista Richard Martínez Alvarado, Ministro de Economía y Finanzas - Presidente de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en el Distrito Metropolitano de Quito el 3 de abril de 2019.- **LO CERTIFICO.**

SECRETARIO ADMINISTRATIVO, ENCARGADO



Ab. Ricardo Mateus Vásquez