Resolución No.- 502-2019-F

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 determinar su conformación;

Que el Código Orgánico Monetario y Financiero 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 criterio.";

Que el artículo 115 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley Mercado 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 de 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 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", Titulo 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 la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en sesión extraordinaria por medios tecnológicos convocada el 26 de febrero de 2019, con fecha 1 de marzo de 2019, conoció y aprobó el texto de la presente resolución; y,

En ejercicio de sus funciones,

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.

Art. 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 entidades del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica.

Art. 2.- Objetivo y alcance: La presente norma tiene por objeto establecer los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés social y público, en el que podrán participar el Sector Público no Financiero y Financiero Público, conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario.

Art. 3.- 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, con un valor comercial menor o igual 228,42 Salarios Básicos Unificados cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados.

Los créditos pueden haber sido adquiridos por la institución financiera a otras instituciones del sistema financiero o a promotores inmobiliarios, siempre que cumplan los criterios y requisitos definidos en esta resolución.

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, así como con la obligación de adjuntar el Certificado de Bienes que demuestre tal aseveración. El incumplimiento de esta declaración o la comprobación de falsedad serán causales para declarar vencido el crédito concedido.

Serán además créditos de vivienda elegibles, los que se otorguen a personas naturales para la compra de una vivienda, para cuya adquisición se haya otorgado un crédito transferido a un fideicomiso de titularización dentro de este Programa y que: a) la venta se realice dentro de un proceso judicial, o pre-judicial, por falta de pago, b) el inmueble haya sido recibido en dación en pago por el fideicomiso de titularización, o, c) la venta de la vivienda se realice por la imposibilidad del deudor de cumplir con el pago del crédito.

Art. 4.- Condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles: Para acceder a los beneficios, 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:

1. Valor de la vivienda: 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: igual o mayor a 20 (veinte) años;
6. Tasa máxima 4,99% efectiva anual, reajustable 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; y,
11. Ingresos máximos consolidados de los deudores: 6,34 Salarios Básicos Unificados.

Art. 5.- Fideicomisos: La entidad del sector público cuyo ámbito de competencia sea la rectoría e implementación de la política de vivienda y se le haya asignado recursos para la inversión en proyectos con tal objetivo, quedan facultadas 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, 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 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 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 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 privado y 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. 6.- Estructuración: Los fideicomisos de titularización 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, 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. 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, opciones 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.

En la fase de amortización, los fideicomisos de titularización podrán adquirir cartera que se requiera por recompra o sustitución de aquella cartera transferida en la etapa de acumulación, de conformidad con lo establecido en los contratos de constitución de los fideicomisos de titularización. Una vez iniciada esta fase, los pagos recibidos de intereses y de la amortización de capital de la cartera se destinarán 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 valores.

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%	54,50%
Segunda Serie	38%	40,50%
Tercera Serie	5%	5%

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 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley de Mercado de Valores.

Art. 7.- Acciones y productos: Las entidades del sector público implementarán todas las acciones necesarias para atender los objetivos de esta Política, para lo cual podrán generar los productos financieros que sean del caso.

Art. 8.- Inversiones: En el caso de que las entidades del sector público realicen inversiones para el financiamiento de vivienda de interés social y público; se sujetarán a la normativa vigente.

Art. 9.- Avalúos: Será obligación del avaluador, 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.
Independientemente de que los parqueaderos, bodegas, patios o cualquier construcción o área adicional se encuentren considerados dentro de la alícuota del inmueble, estos deberán tomarse en cuenta para la determinación del valor total de la vivienda.

En la escritura de compraventa, el vendedor y comprador deberán declarar bajo juramento que el precio del inmueble es el que consta en la escritura de compraventa y que incluye cualquier obra adicional, alícuota, parqueadero, bodega, patio, etcétera que haya adquirido el comprador al vendedor y que entre ellos no ha existido ningún acuerdo, contrato o pago adicional al que consta como precio en la escritura.

De detectarse que los constructores, promotores o vendedores de las viviendas financiadas dentro del Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés 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. 10.- Acabados: Para que la vivienda se considere como terminada deberá contar al menos con los siguientes acabados:

Acabados en pisos: Masillados con acabado alisado antideslizante, metalizado y/o pintura epóxica.

Paredes: Mampostería revocada con filos definidos.

Instalaciones: Vistas que guarden la protección según normas técnicas de seguridad y que se acoplen a criterios estéticos.

Cocina: El área de cocina debe contar con, los muebles altos y bajos, espacio para refrigeradora, mesón de cocina donde se ubique el fregadero, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico de cocina. Para el caso de viviendas de valores inferiores a los 177,66 Salarios Básicos Unificados, los muebles altos y bajos no son obligatorios.

Closets en dormitorios: Para el caso de viviendas de valores de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados, son opcionales.

Se establecen como opcionales únicamente los acabados relacionados con mobiliario de cocina y closets en los dormitorios, excepto en los inmuebles cuyo precio oscile entre 177,66 Salarios Básicos Unificados y 228,42 Salarios Básicos Unificados, en cuyo caso, será obligatorio que los inmuebles cuenten con dichos acabados.

Art. 11.- Declaración del avaluador: En el avalúo del inmueble, el perito avaluador deberá declarar, bajo juramento, que la definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de su gestión y que asume civil y penalmente las consecuencias por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.
En cualquier momento, se podrán realizar verificaciones de los avalúos realizados por el mismo perito sobre inmuebles del mismo proyecto y sector con el fin de compararlos.

De verificarse que el precio real del inmueble es mayor, que han existido acuerdos o pagos no declarados o incluidos en la escritura de compraventa, o cualquier transgresión

a la presente norma, se podrá declarar de plazo vencido el crédito y 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.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- La cartera hipotecaria que se origine de los proyectos de vivienda desarrollados bajo las condiciones determinadas por las resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera expedidas previo la entrada en vigencia del Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019 podrán beneficiarse exclusivamente de la tasa de interés preferencial aplicable a los créditos hipotecarios que se establecen en el referido Decreto; siempre y cuando, cuenten con la aprobación municipal definitiva, dentro del periodo de vigencia de las resoluciones de la Junta correspondientes, o cuenten con certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado municipal, en la cual se confirme el inicio del trámite de aprobación del proyecto, dentro de los 180 días anteriores a la entrada en vigencia del Decreto antes señalado en este artículo.

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 1 de marzo 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 1 de marzo de 2019.- **LO CERTIFICO.**

EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO, ENCARGADO

Ricardo Mateus

Ab. Ricardo Mateus Vásquez