Resolución No. 539-2019-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 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 Código ibídem, en su artículo 214 determina que las operaciones de crédito deberán estar garantizadas y señala que, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en forma motivada, establecerá los casos en los cuales las operaciones de crédito deban contar con garantía mínima, en cuanto a su calidad y mínima cobertura;

Que el artículo 115 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, señala que pueden actuar como constituyentes de fidecomisos 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, 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 la Disposición General Décima Séptima del Libro II del Código Orgánico precitado dispone: "En ningún caso los participantes en un fideicomiso mercantil podrán realizar a través de uno o varios fidecomisos 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 Púbico en el Mercado de Valores", dispone: "Objeto de los negocios fiduciarios de instituciones del sector público: En los contratos de fidecomiso 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 regares, 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 der 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, mediante Resolución No. 507-2019-F de 3 de abril de 2019, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera reformó a la Resolución No. 502-2019-F de 01 de marzo de 2019;

Que, al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas pública de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 261 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador artículos , 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que con oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2019-0606-O del 29 de julio 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. 507-2019-F, con el fin de aclarar y definir las condiciones generales de los créditos de vivienda elegibles y las condiciones de inversión del Fideicomiso mercantil y de inversión, enmarcados en las políticas establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019;

Que es necesario resguardar la calidad de las garantías que respaldan los créditos hipotecarios financiados bajo el Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público; y,

Que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en sesión ordinaria por medios tecnológicos convocada el 8 de agosto de 2019, con fecha 14 de agosto de 2019, conoció y aprobó el texto de la presente resolución; y,

RESUELVE:

Reformar 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", 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:

ARTÍCULO 1.- Sustitúyase el primer inciso del artículo 3 por el siguiente:

> "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."

ARTÍCULO 2.- En el artículo 4 sustitúyase:

1.- En el Inciso Segundo "Para la vivienda de interés social:", el numeral 10, por el siguiente:

> "10. Ingresos mensuales máximos del deudor: 6,34 Salarios Básicos Unificados.
>
> Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar.
>
> Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral (o trabajo independiente), corresponde al ingreso neto de su actividad económica disponible para el sustento familiar.
>
> Para la verificación de los ingresos mensuales netos o brutos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera."

2.- En el Inciso Tercero "Para la vivienda de interés público:", el numeral 11, por el siguiente:

> "11. Ingresos mensuales máximos del deudor: 6,34 Salarios Básicos Unificados.
>
> Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar.
>
> Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral (o trabajo independiente), corresponde al ingreso neto mensual de su actividad económica disponible para el sustento familiar.

Para la verificación de los ingresos mensuales netos o brutos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera."

ARTÍCULO 3.- Incorpórese después del artículo 6, los siguientes artículos:

"**Art.-** Condiciones de Inversión de los Fideicomisos de Administración e Inversión.- La entidad del sector público cuyo ámbito de competencia sea la rectoría e implementación de la política de vivienda a la que se le haya asignado recursos para la inversión en el financiamiento de vivienda de interés social y público, lo hará a través de un fideicomiso mercantil de administración e inversión, cuya finalidad sea 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.

Los recursos aportados por la entidad del sector público rectora de la política de vivienda pasarán por las siguientes fases:

1. Fase de Inversión

a. En esta etapa el fideicomiso constituido, efectuará 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 hasta por el monto máximo de la emisión;
b. Mecanismo: A través de un Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión;
c. Montos de Inversión: los montos de inversión se definirán conforme la disponibilidad y la asignación establecida por el ente rector de las finanzas públicas para el efecto;
d. Rendimiento: 0,0%, mientras los activos no hayan sido entregados a los Fideicomisos de Titularización y estos recursos no sean utilizados en la compra de créditos de vivienda de interés social y público; y,
e. Plazo de la Fase de Inversión: 5 años a partir de la constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión.

2. Fase de Amortización

a. Instrumento: Valores emitidos por fideicomisos de titularización de cartera de vivienda de interés social y público;
b. Mecanismo: Los recursos transferidos al Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión se invertirán en títulos emitidos por los fideicomisos de titularización. Dichos títulos serán entregados al Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión en calidad de inversión. Los recursos no utilizados por el Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión, en el plazo definido en la Fase de Inversión, serán restituidos a la entidad;
c. Montos de inversión: Hasta lo aportado por el Constituyente del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión, en la fase de inversión;
d. Tasa de interés anual: 0,1%;
e. Rendimiento esperado: 0,3% si hubiere activo remanente a la liquidación de los fidecomisos de titularización;
f. Pago de interés: Mensual;
g. Amortización de capital: Subordinado; y,
h. Vencimiento: Hasta 20 años.

Art.- Una vez que el o los fideicomisos de titularización se liquiden, el activo remanente será entregado a la entidad del sector público rectora de la política de vivienda.

Art.- El ente rector de las finanzas públicas a través del presupuesto general del estado y con cargo al proyecto de inversión correspondiente, entregará a la entidad del sector público rectora de la política de vivienda el monto de los aportes a realizar en el Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión.

En el evento de que no se emitan los valores de contenido crediticio, y quedaren valores pendientes de restitución al fideicomiso mercantil de administración e inversión, constituido por la entidad del sector público rectora de la política de vivienda, por la inexistencia de recursos suficientes en el (los) fideicomiso (s) de titularización; o, en el caso de que los valores de contenido crediticio que le corresponden la entidad del sector público rectora de la política de vivienda no fueren cancelados en su totalidad por la inexistencia de recursos suficientes en el (los) fideicomiso (s) de titularización, estos valores serán cubiertos con recursos asignados por el ente rector de las finanzas públicas a través del presupuesto general del estado y con cargo al proyecto de inversión correspondiente.

Art.- El Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión deberá mantener una cuenta corriente abierta en el Banco Central del Ecuador para la administración de estos recursos basados en las instrucciones que se emitan para ese fin. Los pagos y cobros se harán a través de dicha cuenta.

Art.- La entidad del sector público rectora de la política de vivienda como constituyente del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inversión participará en este esquema en calidad de inversionista por lo que el Ministerio a cargo de la política económica evaluará el impacto socio-económico de la política de apoyo al financiamiento de la vivienda de interés público y social."

ARTÍCULO 4.- Sustitúyase 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 demás normativa nacional y/o local aplicables, que se encuentren vigentes tanto para arquitectura, sistemas constructivos, ingenierías, obligaciones urbanísticas, ambientales, estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, obtención de los permisos o licencias de construcción y/o autorizaciones correspondientes, y/o para cualquier otro requisito que se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico vigente; 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.

Además, se considera Vivienda Terminada a una construcción finalizada y ejecutada conforme las especificaciones técnicas, que incorpore pisos, cubierta, paredes, puertas, ventanas, instalaciones, piezas sanitarias, y recubrimientos.

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."

ARTÍCULO 5.- Agréguese en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA, luego de la frase "25 de febrero de 2019" el siguiente texto: " ",esto es, aquellas relacionadas con la Resolución No. 045-2015-F y sus reformas,"

DISPOSICIÓN GENERAL.- Renumérese todos los artículos del 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" 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.

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 14 de agosto de 2019.

EL PRESIDENTE,

Mgs. Fabián Carrillo Jaramillo

Proveyó y firmó la resolución que antecede el magister Fabián Carrillo Jaramillo, Ministro de Economía y Finanzas, Subrogante - Presidente de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en el Distrito Metropolitano de Quito el 14 de agosto de 2019.- **LO CERTIFICO.**

SECRETARIO ADMINISTRATIVO, AD HOC

Dr. Diego Garcés Velalcazar