

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0024-A

**SRA. MGS. MARÍA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República en el artículo 30 establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, ya una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*;

Que el artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas: *"(...) 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios"*;

Que el artículo 76 establece en la letra l) del número 7 que: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho (...)"*;

Que el artículo 154 de la Constitución de la República dispone: *"A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: 1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión"*;

Que el artículo 226 de la Constitución de la República prevé que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución (...)"*;

Que el artículo 227 de la norma suprema dispone que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;

Que el artículo 261 de la Constitución de la República señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: *"(...) 6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos correspondientes en educación y salud"*;

Que la Constitución de la República, en el artículo 375 establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

"(...) 1.- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas

que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en el régimen especial.

5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda”;

Que el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo dispone que: “Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”;

Que el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva determina: “(...) Los ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales”;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 147 dispone *"Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”;

Que el Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II, Ley de Mercado de Valores, en el Capítulo III regula las administradoras de fondos y fideicomisos;

Que la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria y Financiera en el Libro Segundo Tomo X, Título XIII reglamenta los “FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO CAPÍTULO I: DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS SECCIÓN I: CONFORMACIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO”;

Que la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en el artículo 8 determina que: *"Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social.- El Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, consistirá en un instrumento de planificación sectorial desarrollado por el ente rector en hábitat y vivienda, el cuál contendrá un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en todos sus segmentos, un cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el período, por áreas geográficas; así como, las metas de producción de vivienda de interés social y los incentivos y programas de subsidios."*;

Que la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social en el artículo 11 establece que: *"El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley."*;

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405 de 21 de abril de 2022 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022, se expidió el “**REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO**”, que tienen por objeto regular el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, así como establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos;

Que el artículo 6 del reglamento ibidem señala: *"Vivienda de interés social (VIS). - La vivienda de interés social es la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente."*;

Que el artículo 7 del “**REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO**” establece los segmentos de la vivienda de interés social como:

"1. Primer segmento. - Son las viviendas de interés social que cuentan con subsidio total del Estado destinadas para beneficiarios en situación de pobreza o vulnerabilidad que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización regulados por el ente rector de hábitat y vivienda, a partir de la selección de beneficiarios que conste en la base del registro social. (...) 2. Segundo segmento. - Son las viviendas de interés social que reciben un subsidio parcial del Estado y que podrán tener crédito hipotecario con tasa de interés preferencial u otra fuente de financiamiento a consideración del beneficiario. 3. Tercer segmento. - Son las viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial. Los beneficiarios de este segmento deben cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras y de la economía popular y solidaria, según corresponda, que concedan los préstamos hipotecarios, en el

marco de lo establecido por el ente regulador competente.”;

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 472 de 05 de julio de 2022, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designó a la Magister María Gabriela Aguilera Jaramillo como Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que la Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda mediante memorando Nro. MIDUVI-PECV-2023-0148-M de 30 de marzo de 2023, remitió a la Coordinación General Jurídica, el Informe Técnico Nro. MIDUVI-IT-GPCV-0009, en el cual, en lo principal señala:

“Conclusiones y Recomendaciones:

- Se puede evidenciar que es necesario incentivar al sector de la construcción, para que puedan desarrollar proyectos inmobiliarios para vivienda, por lo que el acceso al crédito es indispensable.

- Por esta razón el MIDUVI, como ente regulador del Hábitat y Vivienda ha impulsado varias mesas de trabajo con el gremio constructor e instituciones financieras, con la finalidad de buscar mecanismos que permitan incrementar el financiamiento a los proyectos inmobiliarios de vivienda y darles una alternativa a los compradores para la adquisición de viviendas.

- En este sentido, se ha elaborado una propuesta de modelo para el funcionamiento de un crédito a los proyectos de vivienda denominado “Construyamos Juntos”.

- Se recomienda solicitar la revisión y análisis jurídico de la propuesta planteada, con la finalidad de que la misma, sea validada de conformidad con la normativa vigente y la misma sea plasmada en un documento que sirva de sustento y guía para todos los actores de la construcción en el Ecuador.

- Se recomienda una vez se cuente con el documento definitivo, socializar el mismo a los diferentes actores de la construcción en el Ecuador, con la finalidad que el modelo de Construyamos Juntos pueda ser aplicado para el financiamiento de proyectos de construcción de vivienda en el país.”;

Que la Coordinación General Jurídica mediante Informe Jurídico Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2023-0044-I de 30 de marzo de 2023, recomendó la suscripción del presente instrumento toda vez que, es jurídicamente viable, factible y no se contrapone al ordenamiento jurídico vigente;

Que la Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda generó el Informe Técnico de fecha 22 de septiembre de 2022, correspondiente a los **LINEAMIENTOS MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIO “CONSTRUYAMOS JUNTOS”**;

Que es necesario emitir los lineamientos para el **“MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIO “CONSTRUYAMOS JUNTOS”**, con el objeto de impulsar, promover, incentivar y contribuir a un eficiente desarrollo del sector de la construcción y del mercado inmobiliario, a través de un nuevo modelo de gestión que constituya una nueva alternativa para potencializar el desarrollo de más proyectos inmobiliarios, con mejores

oportunidades de financiamiento a los constructores/promotores, facilitando paralelamente el acceso a la vivienda a mayor número de núcleos familiares en el Ecuador; y,

En ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas en el numeral 1, del artículo 154 de la Constitución de la República y artículo 47 del Código Orgánico Administrativo:

ACUERDA:

Artículo 1.- Impulsar el Modelo de Gestión Inmobiliario “CONSTRUYAMOS JUNTOS”, el cual, aplicando la normativa legal vigente podrá consistir, entre otros modelos de gestión que se desarrollen para el efecto, en el aporte de bienes inmuebles a un fideicomiso inmobiliario integral.

Artículo 2.- Expedir los “LINEAMIENTOS PARA EL MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIO “CONSTRUYAMOS JUNTOS” conforme el **Anexo 1** al presente instrumento que forma parte integrante e inseparable del mismo.

Los lineamientos podrán ser revisados, modificados, ajustados conforme las necesidades de ejecución de modelo de gestión inmobiliario; siendo de privativa responsabilidad de la Gerencia del Proyecto la elaboración, contenido, difusión ante los involucrados y la aplicación de estos.

Artículo 3.- Disponer a la Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda, la socialización, coordinación y el seguimiento de los presentes lineamientos con los sectores correspondientes.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M. , a los 28 día(s) del mes de Septiembre de dos mil veintitrés.

Documento firmado electrónicamente

SRA. MGS. MARÍA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



Firmado electrónicamente por:
MARÍA GABRIELA
AGUILERA JARAMILLO

**LINEAMIENTOS MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIO
“CONSTRUYAMOS JUNTOS”**

**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
GERENCIA DE PROYECTO EMBLEMÁTICO
“CREAMOS VIVIENDA”**

22 DE SEPTIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES:.....	3
2.	DIAGNÓSTICO.....	3
3.	NORMATIVA A CONSIDERAR	7
3.1.	Constitución de la República del Ecuador	7
3.2.	Código Orgánico Monetario y Financiero.....	7
3.3.	Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria.	10
3.3.1.	Crédito Inmobiliario	10
3.3.2.	Crédito de Vivienda de interés Social y Público	10
3.4.	Decreto Ejecutivo Nro. 405, Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público.....	19
3.5.	ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A.....	19
4.	OBJETIVOS	19
4.1.	General	19
4.2.	Específicos	20
5.	LINEAMIENTOS.....	20
5.1.	Fideicomiso	20
5.2.	Constructor y/o promotor:.....	20
5.3.	Entidades financieras:.....	21
5.4.	Crédito:.....	21
5.4.1.	Durante la construcción:	21
5.4.2.	Terminada la fase de construcción:.....	21
5.5.	Desistimiento:	22
5.6.	Fiduciaria:	22
5.7.	Patrimonio autónomo:	22
5.8.	Promitentes compradores y/o constituyentes adherentes:	22
5.9.	Entrega de unidades de vivienda:.....	22
6.	PRODUCTOS ESPERADOS DE LOS ACTORES.....	22
7.	FIRMAS DE RESPONSABILIDAD	23

MODELO DE GESTIÓN INMOBILIARIO “CONSTRUYAMOS JUNTOS”

1. ANTECEDENTES:

El Plan de Creación de Oportunidades 2021 - 2025 del Gobierno del Ecuador aprobado por el Consejo Nacional de Planificación en sesión ordinaria No.CNP-001-2021 mediante resolución 002-2021-CNP y liderado por la Secretaría Nacional de Planificación de conformidad a lo estipulado en la Constitución y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas , integra una visión conjunta y la organiza en cinco ejes: Económico , Social , Seguridad Integral, Transición Ecológica e Institucional , a través de los cuales el Estado se convierte en un facilitador con una visión de un país próspero, con democracia liberal plena regida por el Estado de derecho y donde funcionan eficientemente las entidades, respetando la individualidad personal para promover una economía de libre mercado y abierta al mundo, fiscalmente responsable y generadora de empleo:

“Queremos empoderar a los ciudadanos para que elijan con libertad los medios que les permitan alcanzar su felicidad, sin olvidar ser solidarios con los más vulnerables, a través de un Estado pequeño, pero sólido y eficiente”.

El Plan, dentro de *La Estrategia Territorial Nacional para las Oportunidades* y sus directrices contempla en el literal B, el *“Fortalecimiento de la gestión y uso sostenible para la mejora del hábitat y las condiciones de vida”*, con el fin de promover programas de vivienda, especialmente aquellas de interés social, que incluyan mecanismos de gestión integral del hábitat.

En este contexto, desde el MIDUVI como ente rector de la vivienda pública, a través del Plan de Creación de Oportunidades, ha impulsado diálogos a través de mesas técnicas continuas con el gremio de constructores, banca privada, y otros actores públicos y privados involucrados en el sector inmobiliario nacional; para contar con un nuevo modelo inmobiliario que integre las necesidades de financiamiento tanto de los constructores/promotores inmobiliarios, como de los promitentes compradores de vivienda.

Así mismo el modelo logrará consolidar en un solo esquema a las entidades financieras, constructores, promotores y compradores, lo cual brindará dinamismo y agilidad a los procesos de compra venta de bienes inmuebles, pero sobre todo se trata de construir vivienda digna, sustentable y asequible, lo que dará un impulso a la oferta inmobiliaria a través de la concesión de créditos hipotecarios a los beneficiarios finales para la adquisición de unidades de vivienda de proyectos VIS y VIP registrados en el MIDUVI; así como proyectos inmobiliarios en general.

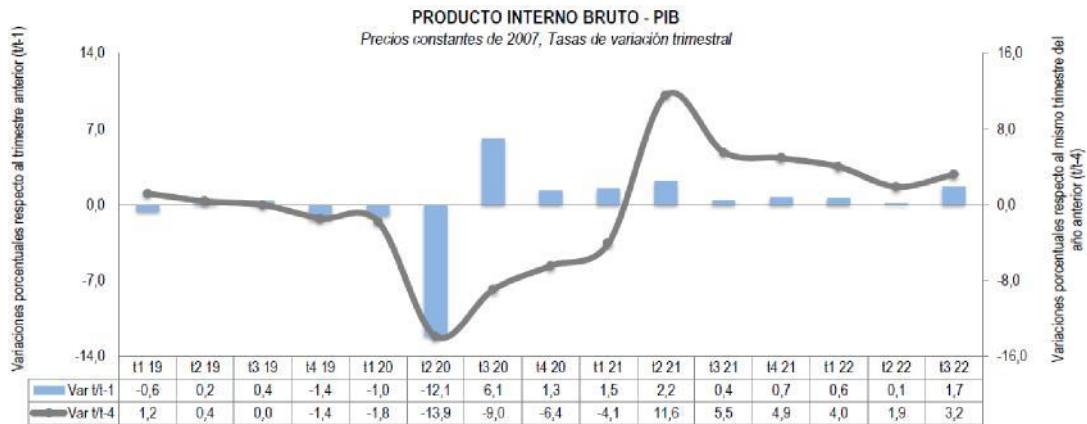
2. DIAGNÓSTICO

El sector de la construcción ha sido un actor importante como indicador en la economía del país, mismo que ha generado fuentes de empleo directo y dentro de la cadena de valor relacionada, dinamizando así la producción nacional. Uno de los objetivos alineado con el gobierno, ha sido mejorar la calidad y estilo de vida de miles de núcleos familiares facilitando el acceso a una vivienda digna y adecuada.

En los últimos años, la participación del sector de la construcción en el PIB anual ha disminuido debido a varios factores de pandemia y post pandemia, que han generado elevación en los costos y por lo tanto las ventas inmobiliarias no alcanzan los índices normales del sector.

De acuerdo con información proporcionada por el Banco Central de Ecuador en la presentación de las estadísticas macroeconómicas con corte a febrero 2023, el PIB registra un crecimiento del 1,7% frente al segundo trimestre del 2022, principalmente este comportamiento positivo se debe a la formación bruta de capital fijo, incremento del gasto final de los hogares y del gasto del consumo final del Gobierno General.

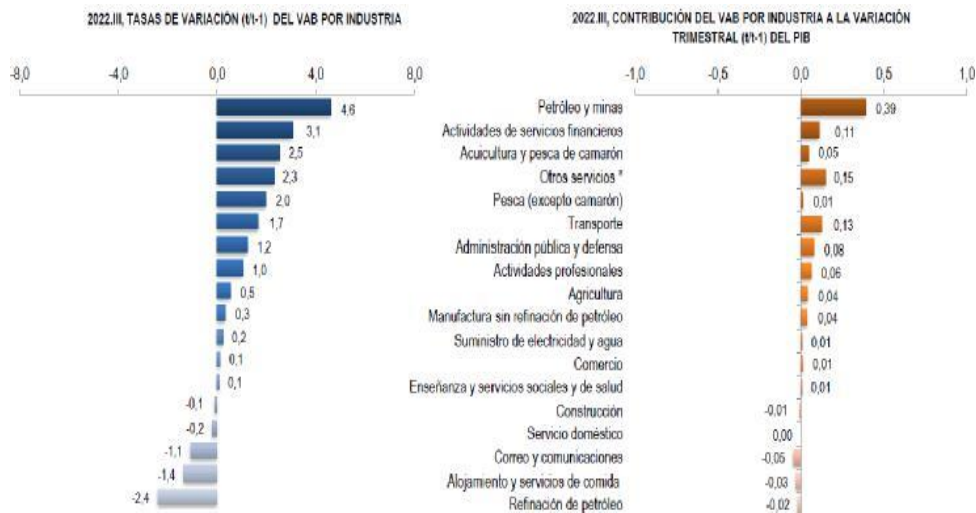
Cuadro Nro.1
VARIACIÓN PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE, Estadísticas Macroeconómicas febrero 2023

De igual manera, según las estadísticas macroeconómicas con corte a febrero 2023, el Valor Agregado Bruto por actividad económica dentro del PIB, evidencia una ligera recuperación de 0,01 del PIB en la industria de la construcción.

Gráfico No.1
Valor Agregado Bruto por Actividad Económica



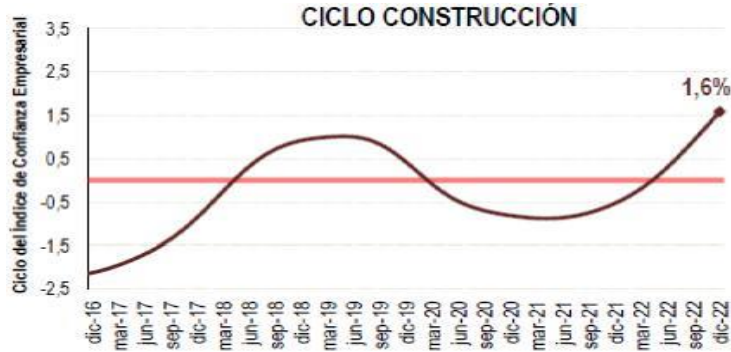
Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE, Estadísticas Macroeconómicas febrero 2023

Para el cierre de este año 2023 se estima que el PIB de la construcción crezca en aproximadamente 3,5%, con respecto al periodo anterior, con lo cual estaría situado como uno de los sectores con mayor crecimiento en el 2023, alcanzando el PIB de la construcción un valor total USD 4,468MM, con incremento de USD 150MM aprox. con respecto al 2022¹.

¹ <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/IEMensual/Indices/m2052022023.html>

La percepción del sector empresarial en cuanto al sector de la construcción frente al entorno nacional se refleja a través del índice de confianza, mismo que de acuerdo con el Banco Central del Ecuador, se ha incrementado a diciembre de 2022 en 1,67% con una tendencia positiva.

Ilustración No.1



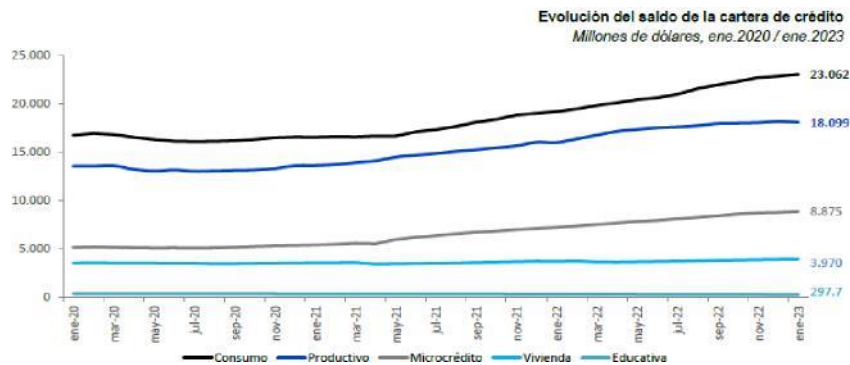
Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE, Monitoreo principales indicadores monetarios y financieros de la Economía Ecuatoriana.

En esta misma línea se encuentra atado directamente la evolución del saldo de la cartera de crédito del sector financiero privado, popular y solidario. Según presentación del monitoreo de los principales indicadores monetarios y financieros de la economía ecuatoriana, realizado por el Banco Central del Ecuador con corte a enero del 2023, el segmento inmobiliario alcanzó un saldo USD 3.970MM con una tendencia estable frente a los periodos anteriores.

Gráfico No.2

Indicadores Financieros

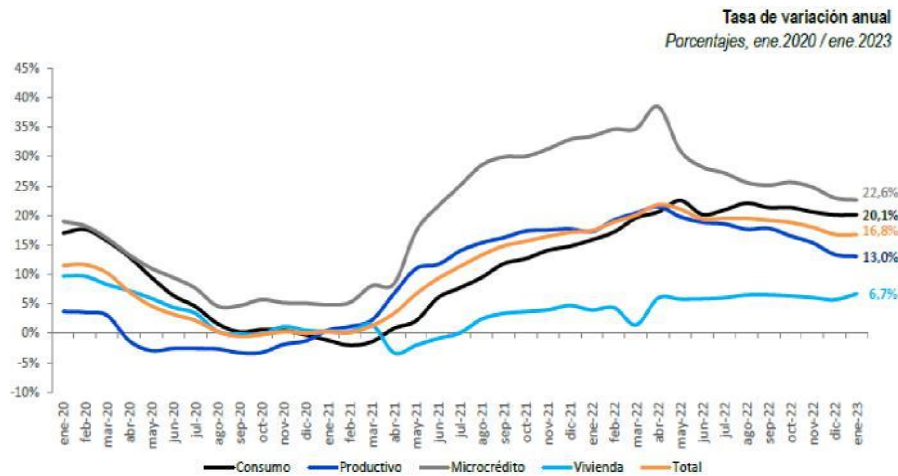
Sector financiero privado, popular y solidario – saldo cartera de crédito



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE, Monitoreo principales indicadores monetarios y financieros de la Economía Ecuatoriana.

Con respecto a la variación anual de la cartera de crédito total, en enero de 2023, registra un incremento anual del 16,8% evidenciando una recuperación frente al periodo anterior. En lo referente al crédito de vivienda, existe un crecimiento del 6,7% específicamente.

Gráfico No.3
Indicadores Financieros
Sector financiero privado, popular y solidario – tasa de variación anual



Fuente: Banco Central del Ecuador – BCE, Monitoreo principales indicadores monetarios y financieros de la Economía Ecuatoriana.

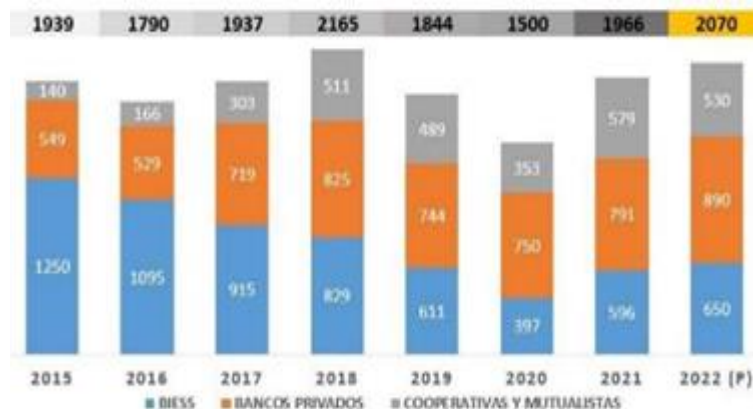
En la siguiente gráfica se puede evidenciar como los diferentes actores del sector financiero y de la economía popular y solidaria han cambiado su porcentaje de participación en la colocación de operaciones de cartera hipotecaria; manteniendo una tendencia de incremento en el volumen de colocación. En todos los periodos se puede observar la participación de la banca privada, pública y sector de la economía popular y solidaria.

Principalmente en el periodo 2022, la composición de la participación refleja que el 42,99% corresponde a la banca privada, el 31,40% a la banca pública; y, 25,61% sector de la economía popular y solidaria.

Es importante destacar que, en los cinco últimos años existe una participación considerable del sector de las cooperativas y mutualistas, quienes registran una tendencia de crecimiento positivo que va en incremento.

Si comparamos el total de gestión del sector financiero en el periodo 2022 con el periodo anterior 2021, se puede apreciar un crecimiento en el volumen de colocaciones del segmento vivienda del 5% aproximadamente; es decir, se mantiene una tendencia positiva.

Gráfico No.4
Indicadores Financieros
Sector financiero privado, popular y solidario – tasa de variación anual



Fuente: libro “Ecuador Construye 2022” de Mundo Constructor, reporte Flash Economía de al CIP, informes de Apive.

Con respecto a la generación de empleo, el sector de la construcción generó en el periodo 2022 más de 500.000 plazas de trabajo, contribuyendo al 6.5% del empleo nacional; y, convirtiéndose en la quinta actividad económica que más empleo genera en el país.

En este contexto, se puede evidenciar que el desarrollo del sector de la construcción tiene sin duda una importancia relevante dentro del dinamismo de la economía del país, ya que contribuye en gran parte a la generación de fuentes de trabajo y al aumento del nivel de ingresos de los hogares; no obstante, la afectación de medidas económicas internacionales podría incidir en el incremento de precios de los insumos asociados al sector, provocando una posible desaceleración de la inversión. En este sentido, para consolidar su recuperación e impulsar su crecimiento y representatividad dentro del PIB total, es necesario alcanzar mayor protagonismo del sector financiero para canalizar mayor nivel de recursos a ese mercado, garantizando la construcción de más proyectos inmobiliarios.

3. NORMATIVA A CONSIDERAR

3.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República, en su Artículo 375 establece que “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: (...) numeral 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

3.2. Código Orgánico Monetario y Financiero

LIBRO 1

Art. 6.- Integración. Integran los sistemas monetario y financiero nacional las entidades responsables de la formulación de las políticas, regulación, implementación, supervisión, control y seguridad financiera y las entidades públicas, privadas y populares y solidarias que ejercen actividades monetarias y financieras...

“Art. 162.- Sector financiero privado. El sector financiero privado está compuesto por las siguientes entidades:

1. Bancos múltiples y bancos especializados:
 - a) Banco múltiple es la entidad financiera que tiene operaciones autorizadas en dos o más segmentos de crédito; y
 - b) Banco especializado es la entidad financiera que tiene operaciones autorizadas en un segmento de crédito y que en los demás segmentos sus operaciones no superen los umbrales determinados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.” Lo subrayado y en negrilla es nuestro.

“Art. 163.- Sector financiero popular y solidario. El sector financiero popular y solidario está compuesto por:

1. Cooperativas de ahorro y crédito;
2. Cajas centrales;
3. Entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales y cajas de ahorro; y,
4. De servicios auxiliares del sistema financiero, tales como: software bancario, transaccionales, de transporte de especies monetarias y de valores, pagos, cobranzas, redes y cajeros automáticos, contables y de computación y otras calificadas como tales por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria en el ámbito de su competencia. También son parte del sector financiero popular y solidario las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda.”

LIBRO SEGUNDO II, LEY DE MERCADO DE VALORES, TOMO XV, DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO

Art. 109.- Del contrato de fideicomiso mercantil.- Por el contrato de fideicomiso mercantil una o más personas llamadas constituyentes o fideicomitentes transfieren, de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales, que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que la sociedad administradora de fondos y fideicomisos, que es su fiduciaria y en tal calidad su representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de constitución, bien en favor del propio constituyente o de un tercero llamado beneficiario.

El patrimonio autónomo, esto es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del contrato, también se denomina fideicomiso mercantil; así, cada fideicomiso mercantil tendrá una denominación peculiar señalada por el constituyente en el contrato a efectos de distinguirlo de otros que mantenga el fiduciario con ocasión de su actividad.

Cada patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), está dotado de personalidad jurídica, siendo el fiduciario su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el constituyente en el correspondiente contrato. El patrimonio autónomo (fideicomiso mercantil), no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través del fiduciario, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

Art. 110.- El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública.

Art. 112.- De los negocios fiduciarios. - Negocios fiduciarios son aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de estos para que ésta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del constituyente o de un tercero. Si hay transferencia de la propiedad de los bienes el fideicomiso se denominará mercantil, particular que no se presenta en los encargos fiduciarios, también instrumentados con apoyo en las normas relativas al mandato, en los que sólo existe la mera entrega de los bienes.

Art. 113.- De la transferencia a título de fideicomiso mercantil. - La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas.

La transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil está exenta del pago de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos.

Las transferencias que haga el fiduciario restituyendo el dominio al mismo constituyente, sea que tal situación se deba a la falla de la condición prevista en el contrato, por cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor o por efectos contractuales que determinen que los bienes vuelvan en las mismas condiciones en las que fueron transferidos, gozarán también de las exenciones anteriormente establecidas. Estarán gravadas las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil, siempre que las disposiciones generales previstas en las leyes así lo determinen.

La transferencia de dominio de bienes muebles realizada a título de fideicomiso mercantil está exenta del pago del impuesto al valor agregado y de otros impuestos indirectos. Igual exención se aplicará en el caso de restitución al constituyente de conformidad con el inciso precedente de este artículo.

Se entiende en todos los casos por restitución la transferencia de dominio que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a título de fideicomiso mercantil, en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente. Las constancias documentales sobre los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil no constituyen valores.

Art. 115.- Constituyentes o fideicomitentes. - Pueden actuar como constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes a título de fideicomiso mercantil.

Art. 116.- Beneficiarios. - Serán beneficiarios de los fideicomisos mercantiles o de los encargos fiduciarios, las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, de derecho privado con finalidad social o pública, nacionales o extranjeras, o entidades dotadas de personalidad jurídica designadas como tales por el constituyente en el contrato o posteriormente si en el contrato se ha previsto tal atribución. Podrá designarse como beneficiario del fideicomiso mercantil a una persona que al momento de la constitución del mismo no exista, pero se espera que exista. Podrán existir varios beneficiarios de un contrato de fideicomiso, pudiendo el constituyente establecer grados de preeminencia entre ellos e inclusive beneficiarios sustitutos. A falta de estipulación, en el evento de faltar o ante la renuncia del beneficiario designado y, no existiendo beneficiarios sustitutos o sucesores de sus derechos, se tendrá como beneficiario al mismo constituyente o a sus sucesores de ser el caso. Queda expresamente prohibida la constitución de un fideicomiso mercantil en el que se designe como beneficiario principal o sustituto al propio fiduciario, sus administradores, representantes legales, o sus empresas vinculadas.

Art. 120.- Contenido básico del contrato.- El contrato de fideicomiso mercantil o de encargos fiduciarios deberá contener por lo menos lo siguiente: 1.- Requisitos mínimos: a) La identificación del o los constituyentes y del o los beneficiarios; b) Una declaración juramentada del constituyente de que los dineros o bienes transferidos tienen procedencia legítima; que el contrato no adolece de causa u objeto ilícito y, que no irroga perjuicios a acreedores del constituyente o a terceros; c) La transferencia de los bienes en fideicomiso mercantil y la entrega o no cuando se trate de encargos fiduciarios; d) Los derechos y obligaciones a cargo del constituyente, de los constituyentes adherentes, en caso de haberse previsto su adhesión, del fiduciario y del beneficiario; e) Las remuneraciones a las que tenga derecho el fiduciario por la aceptación y desempeño de su gestión; f) La denominación del patrimonio autónomo que surge como efecto propio del contrato; g) Las causales y forma de terminación del fideicomiso mercantil; h) Las causales de sustitución del fiduciario y el procedimiento que se adoptará para tal efecto; e, i) Las condiciones generales o específicas para el manejo, entrega de los bienes, frutos, rendimientos y liquidación del fideicomiso mercantil. 2.- Además, el contrato podrá contener elementos adicionales, tales como: a) La facultad o no y la forma por la cual el fiduciario pueda emitir certificados de participación en los derechos personales derivados del contrato de fideicomiso mercantil, los mismos que constituyen títulos valores, de conformidad con las normas de titularización que dicte el C.N.V.; y, b) La existencia o no de juntas de beneficiarios, de constituyentes o de otros cuerpos colegiados necesarios para lograr la finalidad pretendida por el constituyente y, c) Los demás requisitos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Art. ...- Las instituciones del sistema financiero solamente podrán aceptar la calidad de beneficiarias en fideicomisos mercantiles de garantía que respalden las siguientes operaciones crediticias: 1. Créditos de vivienda; 2. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios; 3. Para el financiamiento de infraestructura, circunscritos a la formación bruta de capital fijo; 4. De inversión pública; 5. Créditos sindicados conjuntamente con banca pública o instituciones financieras multilaterales; 6. Con respaldo de los Fondos de Garantía Crediticia; y, 7. Créditos productivos específicos que se puedan garantizar con fideicomisos mercantiles sobre inventarios de materia prima, de productos en proceso u otros bienes que determine la Junta Bancaria. 8. Operaciones de crédito o de cualquier otro tipo destinadas al financiamiento de vehículos. Las instituciones referidas no podrán aceptar la calidad de beneficiarios en fideicomisos mercantiles de garantía de operaciones de crédito de consumo, o de operaciones de crédito

distintas a las detalladas en el inciso precedente. Estos fideicomisos de garantía deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores y la Junta Bancaria establecerá los límites y restricciones para considerar a estos fideicomisos como garantías adecuadas.

3.3. Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria.

CAPÍTULO IX: NORMAS QUE REGULAN LA SEGMENTACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO DE LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL

3.3.1. Crédito Inmobiliario. - Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios; para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda propia; y, para la adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia no categorizada en el segmento de crédito Vivienda de Interés Social y Público.

3.3.2. Crédito de Vivienda de interés Social y Público. - Es el otorgado a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, de conformidad con las disposiciones que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Para el crédito de vivienda de Interés Social y Público se establecen los siguientes subsegmentos:

- a) Crédito de Vivienda de Interés Social. - Para el caso de la vivienda de interés social se considera un valor comercial de la vivienda de hasta 177,66 Salarios Básicos Unificados, y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente
- b) Crédito de Vivienda de Interés Público. - Para el caso de la vivienda de interés público se considera un valor comercial de la vivienda desde 177,67 a 228,42 Salarios Básicos Unificados, y demás requisitos establecidos en la normativa legal vigente.”

CRÉDITO INMOBILIARIO

“Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales, para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios; para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda propia; y, para la adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia no categorizada en el segmento de crédito de vivienda de interés público.

En aquellos casos que exista la obligación de la presentación de la declaración de impuesto a la renta de parte de la persona natural, se requerirá la copia de la declaración anual de los tres últimos ejercicios económicos.

En el proceso de administración de créditos para vivienda de interés social y público e inmobiliario, se deberá dar especial importancia a la política que la entidad de los sectores financiero público y privado aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos redevitables, adecuadamente verificados por la entidad de los sectores financiero público y privado prestamista.

Con el propósito de mitigar el posible riesgo de la creación artificial de los precios de los inmuebles, materia de las garantías que obligatoriamente se constituirán en las operaciones de crédito dirigidas a este segmento, la Superintendencia de Bancos podrá fijar el porcentaje hasta el cual las entidades financieras pueden otorgar créditos de vivienda de interés público e inmobiliarios en relación con el avalúo del inmueble involucrado en la operación crediticia.

El criterio de calificación de los deudores por créditos de vivienda de interés social y público e inmobiliario es permanente.

Estos créditos se evaluarán en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago, y la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado, tanto por vencer, vencido y que no devenga intereses.”.

INTERPRETACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

“Interpretar que el numeral 1.3 del artículo 5, de la presente norma, que establece que los créditos para la vivienda deben encontrarse amparados con garantía hipotecaria, abarca a la hipoteca directa a favor de una entidad de los sectores financiero público y privado y a los fideicomisos mercantiles de garantía de vivienda propia.”

CAPÍTULO XVIII: CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO ... SECCION II: ELEMENTOS DE LA CALIFICACION DE ACTIVO... CRÉDITO INMOBILIARIO

“Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales, para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios; para la adquisición de terrenos destinados a la construcción de vivienda propia; y, para la adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia no categorizada en el segmento de crédito de vivienda de interés público.

En aquellos casos que exista la obligación de la presentación de la declaración de impuesto a la renta de parte de la persona natural, se requerirá la copia de la declaración anual de los tres últimos ejercicios económicos.

En el proceso de administración de créditos para vivienda de interés social y público e inmobiliario, se deberá dar especial importancia a la política que la entidad de los sectores financiero público y privado aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos redituables, adecuadamente verificados por la entidad de los sectores financiero público y privado prestamista.

Con el propósito de mitigar el posible riesgo de la creación artificial de los precios de los inmuebles, materia de las garantías que obligatoriamente se constituirán en las operaciones de crédito dirigidas a este segmento, la Superintendencia de Bancos podrá fijar el porcentaje hasta el cual las entidades financieras pueden otorgar créditos de vivienda de interés público e inmobiliarios en relación con el avalúo del inmueble involucrado en la operación crediticia.

El criterio de calificación de los deudores por créditos de vivienda de interés social y público e inmobiliario es permanente.

Estos créditos se evaluarán en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago, y la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado, tanto por vencer, vencido y que no devenga intereses.”

INTERPRETACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

“Interpretar que el numeral 1.3 del artículo 5, de la presente norma, que establece que los créditos para la vivienda deben encontrarse amparados con garantía hipotecaria, abarca a la hipoteca directa a favor de una entidad de los sectores financiero público y privado y a los fideicomisos mercantiles de garantía de vivienda propia.”

CAPÍTULO XXXVI: SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO CAPÍTULO XXI: CATEGORIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS GARANTÍAS ADECUADAS

“Art. 1.- Para efectos de la aplicación de las disposiciones establecidas en los incisos primero y segundo del artículo 210 del Código Orgánico Monetario y Financiero, se consideran garantías adecuadas las siguientes:

1. Garantías constituidas en el país:

- a) La pignoración sobre depósitos de dinero en efectivo, u otras inversiones financieras efectuadas en la misma entidad financiera o en otras entidades financieras públicas o privadas del país, o títulos emitidos por el Estado o el Banco Central del Ecuador;
- b) Las hipotecas sobre inmuebles, incluidos aquellos que lo son por accesión;
- c) Las hipotecas sobre buques y aviones, siempre y cuando estén asegurados contra todo riesgo y la póliza sea endosada a favor de la entidad financiera acreedora;
- d) Los certificados de depósito de mercaderías de fácil realización, emitidos por almacenes generales de depósito, que especifiquen la calidad y cantidad de la mercadería depositada;
- e) Las prendas comerciales, agrícolas e industriales; y,
- f) Los convenios de débito automático suscritos entre el Banco Central del Ecuador y las empresas públicas, para el caso de los créditos otorgados por la banca pública a las empresas públicas, cuyo plazo no sea superior a noventa (90) días. Estas operaciones deberán ser aprobadas por el directorio del banco público y únicamente se podrán renovar una vez por el mismo plazo original.

2. Otras garantías:

- g) El fideicomiso mercantil en garantía, en virtud del cual sean transferidos bienes, dinero o valores a una institución o sociedad administradora de fondos y fideicomisos, debidamente autorizada, con el fin de que aquéllos garanticen las obligaciones contraídas en favor de una entidad de los sectores financieros público o privado.

Dicho fideicomiso, al amparo de lo establecido en el artículo 120 de la Ley de Mercado de Valores, solo podrán constituirse para respaldar las siguientes operaciones crediticias:

1. Créditos de vivienda;

2. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios;

Los contratos de fideicomiso mercantil en garantía que cumplan con las disposiciones de ley y de esta norma, se considerarán garantías adecuadas y sus patrimonios podrán cubrir, en función de sus avalúos debidamente practicados, hasta 100% del valor del crédito garantizado...”

“Art. 31.- Definiciones: Para la aplicación de esta norma se considerarán las siguientes definiciones:

- h) Garantía. - Es cualquier obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Se constituyen para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el deudor;
- i) Garantías Adecuadas. - Para aplicación de lo dispuesto en el artículo 210 del Código Orgánico Monetario y Financiero, son las siguientes:
- j) Garantías auto-liquidables. - Constituyen la pignoración sobre depósitos de dinero en efectivo u otras inversiones financieras, efectuadas en la misma entidad, así como bonos del estado, certificados de depósito de otras entidades financieras entregados en garantías y títulos valores que cuenten con la calificación de riesgo otorgadas por empresas inscritas en el Catastro de Mercado de Valores;

- k) Garantía personal. - Es la obligación contraída por una persona natural o jurídica para responder por una obligación de un tercero;
- l) Garantía solidaria. - Es aquella en la que se puede exigir a uno, a varios o a todos los garantes el pago total de la deuda;
- m) Garantía de grupo. - Es aquella constituida por los miembros de los consejos, gerencia, los empleados que tienen decisión o participación en operaciones de crédito e inversiones, sus cónyuges o convivientes y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Esta garantía será solidaria;
- n) Garantía hipotecaria. - Es aquella constituida a favor del acreedor sobre bienes inmuebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor; y,
- o) Prendaria. - Es aquella constituida a favor del acreedor sobre bienes muebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor;
- p) Incumplimiento. - No cumplir la obligación dentro del plazo estipulado; o hacerlo después de dicho plazo o en condiciones diferentes a las pactadas;
- q) Línea de crédito. - Cupo de crédito aprobado a un socio, por un monto determinado que puede ser utilizado dentro de un plazo establecido, mediante desembolsos parciales o totales;
- r) Pagaré. - Título valor que contiene una promesa incondicional de pago;"

LIBRO SEGUNDO
TOMO X
TÍTULO XIII: FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO

CAPÍTULO I: DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS
SECCIÓN I: CONFORMACIÓN DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

Art. 1.- Instrumentación del contrato: 1. Fideicomiso mercantil. - El contrato de fideicomiso mercantil se otorga mediante la suscripción de escritura pública. 2. Encargo fiduciario. - Los contratos de encargo fiduciario podrán otorgarse por instrumento público o privado.

Art. 2.- Redacción del contrato. - Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal, que sean de clara comprensión y reflejen con fidelidad y precisión, las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato, determinando claramente, el objeto del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario y las instrucciones que harán viable el mismo.

Art. 3.- Estipulaciones prohibidas: Están prohibidas las cláusulas que desnaturalicen el negocio fiduciario, desvíen su objeto original, o se traduzcan en menoscabo ilícito de algún derecho ajeno. Tratándose de contratos de adhesión, las cláusulas ambiguas se interpretarán a favor del fideicomitente y/o beneficiario, según corresponda. Por lo demás, los contratos de adhesión deberán contemplar los requisitos que, para el efecto, señala la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y demás leyes aplicables o pertinentes.

Art. 4.- Elementos fundamentales de los contratos de negocios fiduciarios: Tanto los contratos de fideicomiso mercantil como los de encargos fiduciarios, cuando corresponda, deberán estipular, además de los requisitos señalados en la Ley de Mercado de Valores, lo siguiente:

1. *Objeto y finalidad del negocio fiduciario: se debe determinar expresamente en todos los negocios fiduciarios, la finalidad que persigue con el contrato que se celebra. Además, deberá señalarse expresamente si éste es de administración, de garantía, de inmobiliario, de inversión u otro.*

2. *Instrucciones: comprenderá las gestiones o actividades específicas que debe realizar la fiduciaria, conducentes a cumplir con la finalidad del negocio fiduciario, haciendo una enunciación clara y completa de las mismas y la forma cómo se llevarán a cabo dichas instrucciones, según el tipo de negocio fiduciario a celebrarse.*
3. *Información de los intervinientes: el contrato de negocio fiduciario debe contener la identificación, la nacionalidad, el estado civil, domicilio y la condición en que comparecen las partes.*
4. *Bienes: deben detallarse las características y las condiciones de cada uno de los bienes que el constituyente transfiere o se compromete a transferir, para el caso de fideicomiso; o a entregar, tratándose de encargo fiduciario.*
5. *Obligaciones y derechos de las partes contratantes: se determinarán las obligaciones y derechos de la fiduciaria, fideicomitente y beneficiario, así como de cualquier otra parte que pueda comparecer en la celebración del contrato. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos y obligaciones deberán convenirse con arreglo a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en este capítulo.*
6. *Remuneración: se expresará claramente los valores o la forma de calcular la remuneración que percibirá la fiduciaria por su gestión, así como la forma, fuente de pago y oportunidad en que la misma será liquidada y cobrada.*
7. *Transferencia de activos a la terminación del contrato de fideicomiso: deberá señalarse la forma como se transferirán los activos del fideicomiso que existan al momento en que ocurra cualquiera de las causales de la terminación del contrato, previstas en el mismo o en la Ley, indicando las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, así como, la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando a ello haya lugar. En el contrato podrá establecerse que, cuando en la liquidación del mismo no haya sido factible la entrega de los bienes al beneficiario, éstos serán consignados judicialmente, conjuntamente con la rendición final de cuentas.*
8. *Órganos del negocio fiduciario: en caso de que, para la toma de decisiones, se contemplen juntas, comités u otros cuerpos colegiados deberán señalarse sus atribuciones y forma de integración. La designación de las personas que los conforman deberá hacerse con base a lo que contemple el contrato.*
9. *Las resoluciones adoptadas por los órganos de decisión no podrán alterar, ni en todo ni en parte, el objeto o la finalidad del contrato. Corresponde a la fiduciaria mantener el archivo de los documentos en el que consten las resoluciones adoptadas por dichos órganos.*
10. *Emisión de valores en procesos de titularización: el contrato de fideicomiso mercantil puede establecer la forma por la cual el fideicomiso mercantil emitirá valores en procesos de titularización, de conformidad con lo establecido en el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores y esta codificación.*
11. *Gastos: deberán señalarse expresamente los gastos que estarán a cargo del negocio fiduciario, particularmente aquellos que no correspondan a la operación normal del mismo, así como aquellos que serán asumidos por una o más de las partes que intervienen en el negocio fiduciario.*
12. *Rendición de cuentas: en el contrato deben establecerse los parámetros, forma y periodicidad a los cuales debe sujetarse la rendición, siendo entendido que esta obligación comporta el deber de informar, de manera detallada y pormenorizada, al constituyente, al constituyente adherente y al beneficiario, de la gestión encomendada durante el respectivo período, justificando y demostrando con medios idóneos el cumplimiento de dicha labor, para lo cual debe indicar los sustentos que documentan la información presentada. En el contrato debe establecerse la periodicidad de la rendición de cuentas al constituyente y al beneficiario.*

13. *Reformas al contrato: en los contratos de negocios fiduciarios debe señalarse el procedimiento para reformar el contrato señalando quiénes deben intervenir para su reforma.*
14. *Exclusión de responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: en todo contrato de negocio fiduciario deberá constar la mención expresa de que este acto no implica, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros del Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento del objetivo y finalidad del contrato.*
15. *Declaración: En el contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario debe constar la declaración expresa de la fiduciaria que es de exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los parámetros fijados en el artículo 30 de la subsección III, del Capítulo III del título XII de la Codificación, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo.*

Art. 17.- Modalidades de los fideicomisos mercantiles: La modalidad de los fideicomisos depende del objeto y finalidad instituidos en el contrato, los cuales no necesariamente son únicos, por lo que bien puede o no existir un negocio fiduciario con una modalidad única. Para efectos de clasificación se pueden mencionar los siguientes:

16. *De garantía: entiéndase por fideicomiso de garantía, al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato. La fiduciaria, en ningún caso se convierte en deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación u obligaciones garantizadas; solo asegura que en caso de que el deudor no cumpla tales obligaciones, actuará conforme a las disposiciones previstas en el contrato. Para la constitución del fideicomiso en garantía, la fiduciaria debe recibir por escrito la conformidad del acreedor sobre los bienes aportados al fideicomiso y sobre su valoración. En caso de no recibir por escrito esta conformidad, el fiduciario inmediatamente debe liquidar el fideicomiso. En el contrato puede establecerse que la fiduciaria practique o contrate avalúos periódicos de los bienes en garantía, a fin de mantener actualizado su valor comercial. Es obligación de la fiduciaria, cada vez que el constituyente designe nuevos acreedores o incremente las deudas garantizadas, recibir la conformidad por escrito del o los acreedores sobre el valor de los bienes fideicomitados. El contrato de fideicomiso deberá contemplar claramente la obligación del constituyente o del beneficiario de sufragar los costos de los avalúos.*
17. *De administración: se entiende por fideicomiso de administración, al contrato en virtud del cual se transfieren bienes muebles o inmuebles al patrimonio autónomo, para que la fiduciaria los administre y cumpla las instrucciones instituidas en el mismo.*
18. *Inmobiliario: Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.*

Art. 31.- Sistemas de control interno: Las fiduciarias adoptarán e implementarán sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

1. *A más de lo señalado en el inciso anterior, para el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, la fiduciaria deberá:*

2. *Verificar que el dinero transferido por el fideicomitente o fideicomitentes a la constitución del patrimonio autónomo es suficiente para la adquisición del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, con el debido financiamiento, salvo que tal inmueble se hubiese aportado directamente al fideicomiso.*
3. *Suscribir la promesa de compraventa y/o compraventa e instrumentarlos por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria deberá incluir en tales contratos una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación. Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el fideicomiso podrá recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.*
4. *Recibir directamente los recursos para financiar el desarrollo del proyecto, sin importar la fuente de los mismos.*
5. *Advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar los proyectos inmobiliarios, que éstos se desarrollarán a través de un fideicomiso mercantil representado por una fiduciaria.*
6. *Asumir la responsabilidad de la publicidad que se efectúe con relación al proyecto inmobiliario que administra, cuando se realice con dineros del patrimonio autónomo, para lo cual debe cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento. La publicidad no podrá inducir al público a errores, equívocos o confusiones.*
7. *Vigilar, verificar y certificar, bajo su exclusiva responsabilidad, el cumplimiento de al menos los siguientes parámetros para la conformación del punto de equilibrio:*
 - a) *Que se acredite el perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien o de los bienes inmuebles al patrimonio autónomo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.*
 - b) *Que sobre el inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, gravamen o limitación al dominio; en este último caso, se excluyen las servidumbres legales.*
 - c) *Que los constructores y/o promotores acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto. d. Que los constructores y/o promotores presenten el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio-económica del proyecto. Adicionalmente, deberán presentar el presupuesto y cronograma de la obra que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma, y en caso de ser por etapas se incluirá el presupuesto y cronograma por etapas.*
 - d) *Que se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones y permisos pertinentes para la construcción y desarrollo de la obra, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.*
 - e) *Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos de todo el proyecto; y, en caso de ser por etapas, que el financiamiento haya alcanzado el mismo porcentaje de dicho costo por cada etapa.*
 - f) *Que la ocurrencia del punto de equilibrio se dé dentro del plazo establecido en el contrato, el cual podrá ser prorrogado hasta por dos veces.*

Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de los recursos de los constituyentes o fideicomitentes; de los constituyentes adherentes; de créditos aprobados por entidades del sistema financiero; de préstamos otorgados por los fideicomitentes o terceras personas ajenas al sistema financiero; de créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto; y, de recursos comprometidos por los promitentes compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa elevado a escritura pública. Para estos efectos, no se considerarán los aportes de conocimientos técnicos (Know How).

Sin perjuicio de la obligación que tienen los fideicomitentes de aportar el dinero para la compra del terreno sobre el que se va a desarrollar el proyecto inmobiliario o de aportar el o los inmuebles u otros bienes para el mismo fin, los fideicomitentes podrán conceder préstamos o mutuos al fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario. En este caso, así como en el caso de préstamos otorgados por personas ajenas al sector sistema financiero, la tasa de interés pactada no podrá ser superior a la tasa de interés máxima convencional que fije la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; el fideicomiso no podrá otorgar garantías a favor del mutuante para caucionar dicho préstamo; y, la fiduciaria será responsable de verificar que los pagos del capital e intereses, por concepto del mutuo, se efectúen únicamente cuando no afecten al desarrollo del proyecto inmobiliario y siempre que el fideicomiso cuente con los recursos dinerarios para hacerlo. En el evento de que el fideicomiso presentare problemas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, no tuviere recursos suficientes para afrontar sus obligaciones con terceros o no pudiese cumplir con su finalidad, el fideicomitente o las personas mutuantes ajenas al sistema financiero, cobrarán luego de que el fideicomiso haya cumplido sus obligaciones para con los promitentes compradores, terceros acreedores, y constituyentes adherentes.

El fiduciario está impedido de constituir garantías a favor de las personas que hubieren prestado o entregado dinero al fideicomitente para el financiamiento del proyecto inmobiliario, así como tampoco podrá otorgar constancias documentales de la calidad de beneficiario o certificar que dichos terceros son acreedores del fideicomiso. Se excepcionan de lo previsto en este inciso, los créditos que el fideicomitente obtuviere del sistema financiero para la ejecución del mismo proyecto.

Mientras el administrador fiduciario no certifique el punto de equilibrio, los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto y deberán mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, o depositados en entidades del sistema financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en el primer caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

LEY ORGANICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

“Art. 2.- Fines. - Son fines de la presente Ley: ...

- b) Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional; ...
- c) Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados, nacionales y extranjeros para el desarrollo de la vivienda de interés social; y,”

“Art. 5.- Conceptos generales para el hábitat y la vivienda de interés social. - Se regirán por los siguientes conceptos generales: ...

- g) Producción de vivienda de interés social. - Se entenderá como producción de vivienda de interés social al conjunto de acciones, individuales y/o colectivas, públicas y/o privadas destinadas a resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para tener viviendas dignas y adecuadas;”

“Art. 31.- Subsidio para la vivienda de interés social. - Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiarla o beneficiario, con el objeto de facilitarle la:

1. Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino a autoconstrucción de vivienda de interés social...”

“Art. 40.- Ahorro, y crédito para la producción de vivienda. - En el marco de sus competencias, el Comité Interinstitucional de la Economía Popular y Solidaria y del sector Financiero Popular y Solidario, el Sector Financiero Público y Privado y el ente regulador competente del sector, coordinarán la política y regulación sobre el ahorro y crédito para la vivienda, y lo promoverán para la producción de vivienda de interés social, de acuerdo con la política pública que emitan para el efecto.

Los organismos de regulación y control vigilarán estas operaciones.

El sector privado, autónomamente o en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, también podrá participar en la producción de programas de ahorro y crédito destinados a proyectos de vivienda de interés social. Los organismos de regulación y control vigilarán estas operaciones.”

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO

“Art. 1.- Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto regular el plan nacional de hábitat y vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos. “

“Art. 3.- Principios. - La aplicación del presente reglamento se regirá por los siguientes principios: ...

3. Pro-administrado e informalismo. - En caso de duda sobre el alcance de las normas que regulan los registros, aprobaciones y otorgamiento de subsidios e incentivos para vivienda de interés social y de interés público, se aplicarán de la forma que más favorezca al administrado. Los derechos sustanciales de los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo establecido en la Constitución de la República y la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.”

“Art. 5.- Atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda. - Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda el ejercicio de las siguientes atribuciones: ...

2. Regular la aplicación de los subsidios e incentivos establecidos en el presente reglamento.”

“Art. 13.- Construcción de las viviendas de interés social con subsidio del Estado y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial. -

Las viviendas de interés social bajo esta modalidad pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado, en terreno de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de la persona beneficiaria.”.

“Art. 15.- Construcción de las viviendas de interés social con crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas de interés social del tercer segmento. -

Las viviendas de interés social bajo esta modalidad pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado, en terrenos de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de los beneficiarios. “Lo subrayado y en negrilla es nuestro.

“Art. 22.- Vivienda de interés público (VIP). - La vivienda de interés público es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

El valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre los 178,01 SBU hasta los 229 USB y debe incluir el valor de las obras de urbanización; así como, el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de conformidad con la normativa vigente.

Corresponde el ente rector de hábitat y vivienda registrar los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las entidades del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

3.4. Decreto Ejecutivo Nro. 405, Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público.

Poner en marcha lo establecido en el “Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público”, emitido con Decreto Ejecutivo Nro. 405 de 21 de abril de 2022, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022, que respecto al ámbito de aplicación, señala: “rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, y para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervienen en los procesos de promoción, construcción, administración, financiamiento, otorgamiento de subsidios e incentivos, seguimiento y control de los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, en el marco del plan nacional de hábitat y vivienda.”

3.5. ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A

Poner en marcha el “Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda”, expedido por MIDUVI, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A de fecha 29 de agosto de 2023, expide, mismo que sobre el particular dice: “El presente reglamento tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.”

4. OBJETIVOS

4.1. General

Impulsar, promover, incentivar y contribuir a un eficiente desarrollo del sector de la construcción y del mercado inmobiliario, a través de un nuevo modelo de gestión que constituya una nueva alternativa para potencializar el desarrollo de más proyectos inmobiliarios, con mejores oportunidades de financiamiento a las personas compradoras/constructores/promotores; facilitando paralelamente el acceso a la vivienda a mayor número de núcleos familiares.

4.2. Específicos

- Contribuir a la reducción del déficit habitacional.
- Dinamizar el sistema financiero nacional, así como la oferta y demanda en el sector de la construcción inmobiliaria.
- Promover mayor número de créditos para proyectos inmobiliarios de vivienda.

5. LINEAMIENTOS

CONSTRUYAMOS JUNTOS, es un modelo de gestión inmobiliario que permite a los compradores acceder a un crédito desde el inicio de la construcción del proyecto, para la compra de las unidades de vivienda que conforman el proyecto. Esto permitirá que los desembolsos parciales lleguen hasta el 100% del crédito de vivienda realizados al comprador, conforme el avance de obra del proyecto los mismos que serán aportados al fideicomiso que administrará el flujo de los recursos, y al obtener el punto de equilibrio. También se podrá entregar al fideicomiso tales valores previa la suscripción de las respectivas promesas de compraventa.

Conforme avance la construcción de la obra y cronograma valorado, las entidades financieras analizarán el otorgamiento de nuevos desembolsos a los compradores, quienes, a su vez, contribuirán progresivamente estos recursos al fideicomiso para dar continuidad a la ejecución del proyecto o los entregarán al fideicomiso a cuenta de la promesa de compraventa suscrita.

Cabe recalcar que las personas que adquieran las unidades de vivienda a través de financiamiento deben cumplir con los requisitos establecidos por las entidades financieras y entidades de la economía popular y solidaria que concedan los préstamos hipotecarios, en el marco de lo establecido por el ente regulador competente.

A continuación, se define los lineamientos, a través de los cuales se busca viabilizar el modelo de gestión inmobiliario "CONSTRUYAMOS JUNTOS":

5.1. Fideicomiso

En este mecanismo, el proyecto inmobiliario se desarrollará a través de un fideicomiso integral inmobiliario y/o de garantía, con la intervención de constituyentes adherentes y/o promitentes compradores, los cuales entregarán recursos al patrimonio autónomo del fideicomiso vía promesas de compraventa y/o aporte, para la construcción de unidades de vivienda, mismas que terminada su construcción, serán transferidas por medio de un contrato de compraventa y/o restitución fiduciaria.

El contrato de Fideicomiso deberá cumplir con los requerimientos mínimos determinados en el Código Orgánico Monetario Financiero – Ley de Mercado de Valores, Codificación de Resoluciones de la Junta de Política Monetaria y Financiera y demás normativa vigente.

El Fideicomiso será el encargado de realizar las contrataciones que sean necesarias para la ejecución del proyecto inmobiliario, tales como constructor, comercializador, fiscalizador y demás profesionales. Así también, encargarse de todos aquellos pagos, trámites, contratos, convenios y demás actos que se requieran para el adecuado desarrollo del proyecto inmobiliario.

A fin de garantizar la transparencia del uso de los recursos y el adecuado avance de las obras del proyecto, el fiscalizador, será escogido por la junta de fideicomiso, entre los profesionales determinados por la institución financiera que mantenga la garantía del terreno.

5.2. Constructor y/o promotor:

Son los desarrolladores de los proyectos de vivienda, los cuales deberán constituir fideicomisos para la administración, garantía, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.

Contratarán los seguros de todo riesgo contratista, fiel cumplimiento de contrato y demás necesarios para la construcción.

Los mecanismos de individualización de los predios, conforme la estructura del proyecto inmobiliario, deberán estar aprobados al menos 4 meses antes de la finalización de la construcción; y serán de responsabilidad del fideicomiso, conjuntamente con el constructor y/o promotor del proyecto inmobiliario.

5.3. Entidades financieras:

Son las entidades pertenecientes al sistema financiero nacional, público y privado y de la economía popular y solidaria, que otorgarán créditos de vivienda que permitirán el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Estos créditos serán otorgados a los promitentes compradores y/o constituyentes adherentes previo un análisis de riesgo exhaustivo; y, serán garantizados con la hipoteca del terreno aportado al patrimonio autónomo del fideicomiso.

La institución financiera desembolsará todos los recursos producto de los créditos aprobados a los promitentes compradores y/o constituyentes adherentes, quienes autorizarán la transferencia inmediata y simultáneamente a la cuenta del fideicomiso.

La institución financiera participará en la junta del fideicomiso con voz y voto dirimente.

5.4. Crédito:

Es el Financiamiento que la Entidades Financieras otorgan a los Promitentes Compradores y/o Constituyentes Adherentes, para la construcción y adquisición de su vivienda, que a su vez permiten el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Las entidades financieras calificarán la capacidad de pago a los Promitentes Compradores y/o Constituyentes Adherentes, para otorgar los créditos de construcción vivienda y adquisición de vivienda, conforme a las políticas de cada institución financiera.

El crédito se distinguirá en las siguientes fases:

5.4.1. Durante la construcción:

Se otorgará un crédito de construcción vivienda a los promitentes compradores con desembolsos parciales, con la tasa de interés que considere la institución financiera que mantiene la garantía hipotecaria otorgada por el fideicomiso, de acuerdo con sus políticas internas y la normativa vigente. Este crédito podrá ser otorgado con gracia de capital y pago de intereses al vencimiento.

Los valores de intereses generados producto de este crédito serán pagados por el fideicomiso, quien podrá negociar con el comprador la compensación respectiva, de así estimarlo pertinente.

Solo se financiarán los costos directos del proyecto.

5.4.2. Terminada la fase de construcción:

Se otorgará un crédito hipotecario de vivienda a largo plazo, que consolidará la o las operaciones de crédito concedidas durante el proceso constructivo. Esta nueva operación se generará a las condiciones acordadas con cualquier institución financiera, de acuerdo con la normativa vigente y al segmento de vivienda a que corresponda.

Si el proyecto está registrado ante el ente rector de hábitat y vivienda podrá acceder a la tasa preferencial del 4,99% o la tasa vigente según la normativa en curso.

Adicionalmente la institución financiera, podrá financiar los gastos de instrumentación del crédito e hipoteca cumpliendo la normativa vigente en cada uno de los segmentos de vivienda que corresponda.

5.5. Desistimiento:

En caso de desistimiento por parte de un promitente comprador y/o constituyente adherente, se tendrá que fijar cláusulas de multa y resarcimiento por la afectación que pueda causar al flujo del proyecto, lo cual debe estar estipulado con claridad en cada promesa de compraventa y/o contrato de adhesión al fideicomiso.

Para el ingreso de un nuevo promitente comprador y/o constituyente adherente en reemplazo del que se retire deberá ser calificado por la institución financiera.

5.6. Fiduciaria:

Como representante legal del fideicomiso será la encargada de verificar el cumplimiento de la normativa vigente, para la declaración del punto de equilibrio del fideicomiso inmobiliario, con lo que autorizará el uso de los recursos entregados por los promitentes compradores y/o constituyentes adherentes. Tal declaración del punto de equilibrio deberá ser avalada o ratificada por la Institución Financiera.

5.7. Patrimonio autónomo:

Los constituyentes, aportarán al patrimonio autónomo recursos, tales como: terrenos, estudios técnicos y demás que sirvan para desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Los promitentes compradores y/o constituyentes adherentes, aportaran recursos dinerarios para la construcción de viviendas en el proyecto a desarrollarse en el fideicomiso, de acuerdo con los establecido en las promesas de compraventa y en los contratos de adhesión.

5.8. Promitentes compradores y/o constituyentes adherentes:

Son las personas que desean comprar una vivienda en un proyecto inmobiliario, para lo cual obtendrán un crédito de vivienda con una institución financiera.

Los promitentes compradores y/o constituyentes adherentes, autorizarán a la institución financiera, la entrega de todos los recursos producto de los créditos aprobados directamente a la cuenta del fideicomiso.

5.9. Entrega de unidades de vivienda:

Una vez concluida la construcción del proyecto inmobiliario, se realizará la transferencia de dominio de las unidades de vivienda de la siguiente manera:

En caso de los promitentes compradores, la transferencia de las unidades de vivienda se las realizará a título de compraventa.

En caso de los constituyentes adherentes, la transferencia de las unidades de vivienda se las realizará a título de restitución fiduciaria.

6. PRODUCTOS ESPERADOS DE LOS ACTORES




Es de total interés del MIDUVI, del sistema financiero nacional y de los constructores activos de nuestro país, que este modelo de gestión inmobiliario "CONSTRUYAMOS JUNTOS" sea el nuevo eje de desarrollo del sector inmobiliario llevándolo a incrementar la colocación de créditos para la vivienda que apalancará el incremento de proyectos inmobiliarios en marcha en base a un cambio del modelo tradicional al nuevo modelo de gestión "Construyamos Juntos" el cual estará siendo observado en cada una de sus fases de implementación y apoyado por el MIDUVI.

Al desarrollarse este modelo, se buscaría organizar la demanda de clientes ahorradores y futuros compradores de vivienda en proyectos inmobiliarios a crearse en base a su demanda objetiva.

Es decir, organizar y desarrollar de manera sincrónica la demanda y la oferta con el fin de reducir el déficit habitacional de una forma más acelerada y efectiva.

- Desde la óptica de las entidades financieras con este canal inmobiliario se espera incrementar el volumen de colocaciones de créditos hipotecarios en porcentajes significativos en relación con años anteriores. Así como también crear alianzas estratégicas de largo plazo con los promotores y/o constructores con el fin de lograr una mayor participación del crédito de vivienda en los compradores finales de los proyectos inmobiliarios calificados.
- Desde el punto de vista del gremio constructor / promotor, al existir una nueva alternativa de financiamiento que permita promover y comercializar sus proyectos inmobiliarios, y contar con recursos seguros para culminar sus proyectos de forma segura y efectiva, le permitirá generar más empleo, dinamizar la economía, tener mayor participación y contribución en disminuir el déficit habitacional. Por lo que, se espera también que los promotores y/o constructores se vayan incorporando a este modelo de manera muy activa con el fin de facilitar el financiamiento de sus proyectos constructivos y que puedan alcanzar un modelo de fidelización.
- Finalmente, desde la perspectiva del cliente comprador, le brindará la oportunidad de contar con una nueva alternativa de acceso a la vivienda de forma clara y segura desde el día uno, tanto a nivel de su valor comercial como crediticio siempre que los clientes compradores finales mantengan su perfil de endeudamiento a fin a la capacidad de pago necesitada para el otorgamiento del crédito de vivienda.

7. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Elaborado por:	Firma
Mgs. Alex Aguayo Experto en Fideicomisos y Procesos de Titularización	 Firmado electrónicamente por: ALEX VLADIMIR AGUAYO MOYA
Mgs. Byron Xavier Arboleda Especialista en Banca y Mercado Inmobiliario	 Firmado electrónicamente por: BYRON XAVIER ARBOLEDA ACOSTA
Aprobador por:	Firma
Ing. María Dolores García Gerente de Proyecto Emblemático Creamos Vivienda	 Firmado electrónicamente por: MARIA DOLORES GARCIA MOSCOSO