



Resolución No. 045-2015-F

LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

CONSIDERANDO:

Que el Código Orgánico Monetario y Financiero se encuentra en vigencia desde su publicación en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 332 de 12 de septiembre de 2014;

Que el artículo 1 del Código Orgánico Monetario y Financiero tiene por objeto regular los sistemas monetario y financiero así como los regímenes de valores y seguros;

Que el artículo 3 del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que son objetivos del Código, entre otros, profundizar el proceso de constitución de un sistema económico social y solidario, en el que los seres humanos son el fin de la política pública y promover el acceso al crédito de personas;

Que el artículo 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero crea la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, responsable de la formulación de políticas públicas y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores;

Que de conformidad con el artículo 14, numerales 1, 8 y 11 letra g) del Código ibídem son funciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores, y autorizar la política de inversiones de los excedentes de liquidez y de las reservas internacionales. Así mismo, le corresponde a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras;

Que de acuerdo con el artículo 36, numeral 1 del Código ibídem el Banco Central del Ecuador tiene la función de instrumentar y ejecutar las políticas y regulaciones dictadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera;

Que el Ministerio Coordinador de Política Económica, mediante oficio No. MCPE-DM-O-2015-002 de 28 de febrero de 2015, presenta a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera una propuesta de política orientada a generar incentivos para el financiamiento de vivienda de interés público, en las que participarían el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario;

Que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en sesión extraordinaria reservada realizada el 30 de marzo de 2015, resolvió reconsiderar algunos aspectos de la presente política propuesta por el Ministerio Coordinador de Política Económica;



Que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en la sesión extraordinaria reservada del 5 de marzo de 2015, en conocimiento de la propuesta presentada por el Ministerio Coordinador de Política Económica, resolvió aprobar la "Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario", misma que tiene el carácter de reservado hasta que este Cuerpo Colegiado resuelva levantar dicha condición; y,

En ejercicio de sus funciones resuelve expedir la siguiente:

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

**Capítulo I
POLÍTICA, OBJETIVO Y ALCANCE**

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

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

**Capítulo II
CARACTERÍSTICAS**

Artículo 3. DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA ELEGIBLES.- Para efectos de esta resolución, se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, con un valor comercial menor o igual a USD 70.000,00 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890,00.

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



- a) Valor de la vivienda de hasta USD 70.000,00
- b) Precio por metro cuadrado USD 890,00
- c) Cuota de entrada máxima del 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse
- c) Monto máximo del crédito hasta USD 70.000,00
- d) Plazo igual o mayor a 20 años
- e) Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable
- f) Periodicidad de pago de dividendos mensual
- g) Tipo de Garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito, sin que haya existido hipoteca previa sobre el inmueble

Capítulo III IMPLEMENTACIÓN

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

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

El fideicomiso mercantil, a su vez, aportará a fideicomisos de titularización constituidos por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario, los recursos necesarios para la compra de la cartera de vivienda de interés público, en la proporción establecida en la estructura financiera de cada titularización.

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

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

En la fase de acumulación los fideicomisos de titularización adquirirán progresivamente la cartera de vivienda de interés público a las entidades financieras originadoras y pagarán a estas entidades, el porcentaje establecido del valor nominal de la cartera, conforme la estructura financiera definida para cada fideicomiso y registrarán cuentas por pagar a favor de la entidad originadora por el valor equivalente al saldo insoluto.

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



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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha en que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera levante su reserva y sea publicada en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE.- Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, el 5 de marzo de 2015.

PRESIDENTE,


M.H. Econ. Patricio Rivera Yáñez

Proveyó y firmó la resolución que antecede el economista Patricio Rivera Yáñez, Ministro Coordinador de la Política Económica – Presidente de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en el Distrito Metropolitano de Quito el 5 de marzo de 2015.- **LO CERTIFICO.**

SECRETARIO ADMINISTRATIVO, ENCARGADO


Ab. Ricardo Mateus Vásquez



RAZÓN:

En cumplimiento a lo dispuesto por el economista Patricio Rivera Yáñez, Presidente de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, mediante oficio No. JPRMF-0126-2015 de 1 de abril de 2015, en esta fecha, se levanta la reserva de la presente resolución.

Quito, 1 de abril de 2015

Ab. Ricardo Mateus Vásquez
SECRETARIO ADMINISTRATIVO (E)
JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

