



Reglamento para la Participación del BEV como Constituyente Adherente de Fideicomisos Inmobiliarios Integrales

RESOLUCIÓN No. 016-2008-DIR

EL DIRECTORIO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

CONSIDERANDO:

Que, en sesiones del Directorio del 27 y 28 de septiembre del año 2.007, se aprobó: a) la derogatoria del Reglamento Sustitutivo del Reglamento para la participación del BEV como Constituyente Adherente de Fideicomisos Inmobiliarios Integrales constituidos para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales, aprobado el 19 de junio del año 2.006, y de la reforma a éste, aprobada el 2 de noviembre del año 2.006; b) la constitución del "Comité de Negocios Fiduciarios"; y, c) que dicho Comité presente para conocimiento del Directorio un Reglamento que regule su funcionamiento;

Que, es necesario reconstituir el "Comité de Negocios Fiduciarios";

Que la Superintendencia de Bancos y Seguros, como medida temporal, suspendió las aprobaciones y suscripción de adhesión a nuevos fideicomisos inmobiliarios en las condiciones que han resultado perjudiciales para el banco, pero ha dispuesto que esa modalidad es viable cuando el banco estructure negocios fiduciarios con resguardos y condiciones mínimas de "puntos de equilibrio";

Que, el Directorio, en ejercicio de las atribuciones que le confiere su Estatuto, artículo 27 letra k), dictó el REGLAMENTO QUE REGULA LA PARTICIPACION DEL BEV EN FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS COMO PROMOTOR, aprobado el 04 de septiembre del año 2.003, publicado en el Registro Oficial No. 178 del 26 de los mismos mes y año;

Que, el Reglamento mencionado no ha sido aplicado, pues el banco no ha participado aún en calidad de promotor de negocios fiduciarios inmobiliarios;

Que, para la participación del sector público en el mercado de valores, existe una normativa clara que por Resolución No. 8 dictó el Consejo Nacional de Valores, publicada en el R.O. Suplemento 1 del 08 de marzo del año 2.007. La sección III norma la participación en negocios fiduciarios y procesos de titularización, todo conforme a la Ley de Mercado de Valores que norma en extenso lo relacionado con fideicomisos mercantiles.

Que, esta Resolución, en su artículo 14 al final del último inciso, permite: *... "En función de las finalidades particulares que persigan, las entidades del sector público financiero podrán solicitar a la Junta Bancaria la expedición de reglamentos específicos para los respectivos procesos en que pretendan actuar como constituyentes u originadores..."*. Consiguientemente, el BEV, en caso de requerir fortalecer sus estrategias de negocios fiduciarios, bien puede acudir a esta instancia para que dicte el correspondiente reglamento.

Que, existe suficiente normativa, contenida en la Ley de Mercado de Valores y en la Resolución No. 8 dictada por el Consejo Nacional de Valores, que permite estructurar y desarrollar con seguridad negocios fiduciarios inmobiliarios, en los que el banco actúe en calidad de promotor o adherente de los mismos;

Que, dicho Reglamento del banco deviene en un listado de requisitos y procedimientos que deben ser expresados en un Instructivo Interno por parte de la Gerencia General;

Que, el banco debe observar y cumplir estrictamente la normativa vigente, para poder ejecutar con transparencia cualquier tipo de negocios fiduciarios, especialmente designando socios estratégicos de primer orden, de comprobada experiencia e intachable conducta personal y comercial;

Que, así como el Directorio aprobó el REGLAMENTO QUE REGULA LA PARTICIPACION DEL BEV EN FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS COMO PROMOTOR, puede derogarlo, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 27 letra k) de su Estatuto.

Que, en ejercicio de las atribuciones que confiere el artículo 27 letra k) de su Estatuto, el Directorio dictará los Reglamentos que considere necesarios;

Que, la Subgerencia Jurídica mediante memorando No 253 del 27 de febrero de 2.008 dirigido al señor Gerente General, ha emitido el informe legal correspondiente

RESUELVE:

Artículo I.- Aprobar la derogatoria del REGLAMENTO QUE REGULA LA PARTICIPACION DEL BEV EN FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS COMO PROMOTOR, aprobado el 04 de septiembre del año 2.003, publicado en el Registro Oficial No. 178 del 26 de los mismos mes y año;

Artículo II.- Reconstituir el “Comité de Negocios Fiduciarios”, mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios: el Gerente General, quien lo presidirá, y los Gerentes, o Subgerentes, o Jefes Departamentales: Financiero, de Negocios, Jurídico y Técnico, todos con derecho a voz y voto; el Gerente, o Subgerente, o Jefe del Departamento de Riesgos, y el Auditor Interno, ambos con derecho a voz. Actuará como Secretario de este Comité el Secretario General del banco.

Artículo III.- Dictar el siguiente Reglamento del “Comité de Negocios Fiduciarios”, para su correcto funcionamiento:

Art. 1.- PROPOSITO.- Confórmese el “Comité de Negocios Fiduciarios” (CNF), como órgano Asesor del Directorio, que tendrá como propósito principal la estructuración de negocios fiduciarios cuyo objeto sea permitido por la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento y la Resolución No. 8 del Consejo Nacional de Valores que regula la participación del sector público en el mercado de valores.

Art. 2.- INTEGRACION.- El CNF estará integrado por los siguientes funcionarios: el Gerente General, quien lo presidirá, y los Gerentes, o Subgerentes, o Jefes Departamentales: Financiero, de Negocios, Jurídico y Técnico, todos con derecho a voz y voto; el Gerente, o Subgerente, o Jefe del Departamento de Riesgos, y el Auditor Interno, ambos con derecho a voz. Actuará como Secretario de este Comité el Secretario General del banco.

Art. 3.- CONVOCATORIA Y PERIODICIDAD.- EL CNF se reunirá previa convocatoria del Gerente General o del subrogante de éste, mediante memorando dirigido a cada uno de sus integrantes, para conocer las propuestas de proyectos o negocios que cualesquiera de ellos ponga a su consideración, o para tratar los temas que él considere.

A partir del momento en que el CNF conozca de esos proyectos, en la misma reunión se determinará la fecha y hora en que deberá efectuarse la próxima reunión, y así sucesivamente.

También podrán convocar a reunión del CNF, dos (2) de sus integrantes con derecho a voto y uno (1) con derecho a voz, mediante memorando firmado en conjunto. No se podrá reunir el CNF sin la presencia del Gerente General o el subrogante de éste,

Por cada reunión, el Secretario levantará un acta que será firmada por los integrantes actuantes, la misma que podrá ser aprobada en la misma o máximo en la siguiente reunión antes de dar inicio a la reunión convocada.

Art. 4.- QUORUM y DECISIONES.- El CNF se instalará con la presencia, por lo menos, de 3 de sus integrantes con derecho a voto, uno de los cuales siempre deberá ser el Gerente General o el subrogante de éste, y uno con derecho a voz. En estos casos las decisiones que tomen deberán ser por unanimidad.

Las decisiones que tome el Comité con la presencia de todos sus integrantes, requerirá el voto de la mayoría simple con ese derecho.

En el evento de que los presentes sean 4 integrantes con derecho a voto y exista empate en las decisiones tomadas, el Gerente General tendrá voto dirimente.

Art. 5.- SUBROGACIONES.- Solo el Gerente General podrá designar y o revocar, mediante memorando, a los subrogantes de los integrantes principales y de sí mismo, en ausencia temporal o definitiva de éstos, y serán funcionarios de jerarquía inmediata anterior al subrogado, o con rango de Asesor que tenga la experiencia y capacidad técnica del subrogado.

Art. 6.- ATRIBUCIONES.- El CNF tendrá las siguientes atribuciones:

a) Conocer, analizar, y pre-aprobar, las propuestas de proyectos o negocios que se presente a través de sus integrantes, o por uno cualquiera de ellos.

b) Estructurar cada negocio fiduciario en función de los requerimientos que establezcan sus integrantes, o que en conjunto se definan con la persona natural o jurídica proponente, quien será potencial socio estratégico del banco.

c) Poner a consideración del Directorio, para aprobación final de éste órgano, el informe consolidado, motivado y razonado de la estructuración final del proyecto o negocio pre-aprobado, suscrito por todos sus integrantes, y contendrá, sin excepción, una explicación clara y objetiva sobre: 1) la modalidad del negocio fiduciario y su operatividad; 2) la conveniencia y viabilidad económico-financiera del proyecto o negocio, determinando la rentabilidad aspirada; y, 3) las condiciones o aportes que deberá cumplir el o los socios estratégicos designados, en los negocios que éstas sean necesarias;

d) Designar el o los socios estratégicos del banco, con quien o quienes el banco constituirá el negocio fiduciario aprobado por el Directorio;

e) Elaborar las bases jurídicas, financieras y técnicas, para que el Comité de Contrataciones realice la convocatoria del proceso precontractual público y competitivo pertinente, cuando tal procedimiento sea necesario cumplirlo.

f) Asesorar e instruir, por escrito, a los representantes del banco en la Junta o Comité de cada negocio fiduciario constituido, cuando ellos no puedan ni deban comprometer recursos, bienes o derechos del banco; o cuando existan hechos de trascendental importancia que tenga que conocer y resolver.

Art. 7.- INFORMES INDIVIDUALES.- Para la estructuración final del negocio, los integrantes del CNF, con excepción del Gerente General, emitirán informes individuales debidamente sustentados y motivados en el área de su especialidad. Para negocios fiduciarios inmobiliarios, dichos informes deberán observar los requisitos establecidos en un Instructivo General que lo dictará el Gerente General.

Art. 8.- PUNTO DE EQUILIBRIO.- Es el cumplimiento de requisitos mínimos en aspectos legales, o técnicos, o financieros, o todos ellos en conjunto y dentro de un plazo máximo establecido, que permitirían garantizar la viabilidad del negocio fiduciario. Especialmente en los negocios fiduciarios inmobiliarios, estos requisitos serán condiciones necesarias que constarán con claridad y objetividad en el respectivo contrato, a fin de que la fiduciaria certifique o no su cumplimiento, sea para iniciar o ejecutar el proyecto, o para restituir a los constituyentes los bienes transferidos originalmente.

Art. 9.- REPRESENTANTES o MIEMBROS PARA LAS JUNTAS o COMITES.- El Comité de Negocios Fiduciarios designará y revocará, por escrito, a los representantes del banco en la Junta o Comité de cada negocio fiduciario constituido, quienes deberán ser funcionarios del banco con experiencia comprobada en el área de su profesión, oficio, y en función de las destrezas que se requiera para el negocio fiduciario.

Los integrantes del CNF no podrán ser representantes del banco en la Junta o Comité del fideicomiso constituido, pero podrán acudir en calidad de observadores o invitados a dichas reuniones.

Dichos representantes, cuando consideren existen hechos trascendentales que sugieran anticipar problemas en el negocio fiduciario constituido, deberán inmediatamente poner en conocimiento del

CNF para que éste resuelva lo que corresponda. Para el efecto y con prudente anticipación a la fecha de la reunión convocada o por convocarse a Comité o Junta del fideicomiso, los representantes deberán motivar la solicitud que dirigirán al Gerente General a fin de que él inmediatamente convoque al CNF.

En ningún caso los representantes podrán comprometer recursos, bienes o derechos del banco, sin previa instrucción o autorización del CNF en ese sentido. No será necesaria esta autorización, cuando el voto que emitan dentro de este organismo permita el normal desarrollo del negocio fiduciario, vigilando el cumplimiento cabal de lo estipulado en el respectivo contrato.

Los representantes al Comité o Junta del fideicomiso, exigirán a la fiduciaria entregue las actas escritas que respalden cada reunión del Comité o Junta del fideicomiso, y lo pondrán en conocimiento del CNF.

Art. 10.- RESPONSABILIDAD.- Los integrantes del CNF, los representantes del banco y los miembros de la Junta a los Fideicomisos, serán administrativa, civil y penalmente responsables de las resoluciones que adopten en sus respectivos órganos.

Artículo IV.- Instruir al señor Gerente General, emita un Instructivo Interno de requisitos y procedimientos que los miembros del Comité de Negocios Fiduciarios deberán observar para la estructuración de negocios fiduciarios inmobiliarios

Artículo V. Encárguese la ejecución de la presente resolución a la Secretaría General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda; unidad administrativa del BEV que deberá excluir del Vademécum del banco, el Reglamento para la participación del BEV como Constituyente Adherente de Fideicomisos Inmobiliarios Integrales constituidos para el Desarrollo de Proyectos Habitacionales, y el Reglamento que regula la participación del BEV en Fideicomisos Inmobiliarios como Promotor; e, incorporar el Reglamento del "Comité de Negocios Fiduciarios".

Artículo VI.- Finalmente, dispóngase a la Gerencia General del BEV proceda a notificar a la Superintendencia de Bancos y Seguros con el contenido de esta Resolución.

La presente Resolución entrará inmediatamente en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, el 5 de marzo del 2008.

Dr. Raúl Falconí Rodríguez
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
POR DELEGACION

Ab. Marcos Caamaño Guerrero
SECRETARIO GENERAL
SECRETARIO DEL DIRECTORIO

CERTIFICADO DE APROBACIÓN

Secretaría General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.- El Reglamento que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por unanimidad en la sesión del Directorio del BEV del 5 de marzo del 2008.

CERTIFICO:

Ab. Marcos Caamaño Guerrero
SECRETARIO GENERAL
SECRETARIO DEL DIRECTORIO