



## **Reglamento para la Aplicación de los Artículos 13 y 14 de la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para el Financiamiento a Gobiernos Seccionales**

### **RESOLUCIÓN No. 017-2008-DIR**

#### **EL DIRECTORIO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA**

##### **CONSIDERANDO:**

Que, la Ley Constitutiva del BEV, en el Artículo 13.- “Convenios para construcción de viviendas de interés social.- reza: “Autorízase al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, los municipios de la República, a las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda y más instituciones públicas interesadas en este tipo de programas, para que celebren entre sí sea en forma multilateral o bilateral, convenios que tengan como finalidad la construcción de viviendas de interés social y la ejecución de programas relacionados con el mismo, para cuyo efecto podrán aportar cualquier clase de bienes muebles o inmuebles”.

Que, en concordancia con el Art. 4, literal a) del Estatuto del Banco Ecuatoriano de la Vivienda establece entre las finalidades del Banco “Coadyuvar a los esfuerzos del Gobierno Nacional y de los gobiernos seccionales en la solución de vivienda.”

Que, es necesario normar una metodología uniforme para, las peticiones de los Gobiernos Seccionales que debe seguir el Banco para evaluar las solicitudes de los Consejos Provinciales, de los Municipios o de otras entidades del sector público, a fin de determinar la viabilidad para que el BEV celebre los convenios indicados.

En uso de las atribuciones que le concede el Estatuto del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en el Artículo 27.- Deberes y atribuciones del Directorio del BEV, literal b) dice: “Dictar políticas generales de la Institución”; en el literal k) le faculta al Directorio a conocer y aprobar los proyectos de reglamentos y resoluciones del BEV, que el Gerente General presente.

##### **RESUELVE:**

#### **EXPEDIR EL PRESENTE EL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LOS ARTICULOS 13 Y 14 DE LA LEY DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA PARA EL FINANCIAMIENTO A GOBIERNOS SECCIONALES**

Artículo 1.- De la Solicitud y requisitos: En el caso de que los Consejos Provinciales y los Concejos Municipales soliciten al Banco la celebración de un convenio para construcción de vivienda de interés social, amparado en lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley del BEV, deberá:

1. Presentar la solicitud suscrita por el Prefecto, Alcalde o representantes legales al Gerente General del BEV, acompañando la autorización otorgada por el Gobierno Seccional, para la celebración del convenio y el compromiso de suscribir el contrato respectivo con el Banco Central del Ecuador.
2. Acompañar el correspondiente certificado emitido por el Director Financiero del Gobierno Seccional solicitante, en el cual se determinen los recursos presupuestarios con los que cuenta o contará el Municipio o el Consejo Provincial, para cumplir con las obligaciones a contraer con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
3. Demostrar que ha dado cumplimiento a lo ordenado en la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transparencia Fiscal en su Artículo 7.- Límites al endeudamiento para gobiernos seccionales.- Para la

aprobación y ejecución de sus presupuestos, los gobiernos seccionales deberán observar los siguientes límites de endeudamiento:

- a) La relación porcentual calculada en cada año entre los pasivos totales y los ingresos totales anuales no deberá ser superior al 100%; y,
- b) La relación servicio anual de la deuda a ingresos totales deberá ser inferior al 40 %. Para este cálculo el servicio de la deuda incluirá las respectivas amortizaciones, intereses y deuda flotante.
- c) El repago de la deuda se realizará a través de la pignoración de las rentas, adicionalmente podrá contemplar la posibilidad de pago con recursos recibidos por concepto de subsidio habitacional (bono de la Vivienda), los aportes del 30% de los beneficiarios; o, con la entrega de la cartera de vivienda que tenga la calificación de A.

Con el objeto de evitar pérdidas de tiempo y de recursos tanto a los gobiernos seccionales como al BEV, el Banco por intermedio de la Subgerencia Bancaria de Riesgos precalificará el crédito requerido de acuerdo al ranking de riesgo crediticio que maneja el BEDE, para lo cual, el BEV solicitará al Banco del Estado la base de datos correspondiente y su actualización periódica.

4. Los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

#### REQUISITOS GENERALES

- Solicitud de crédito (Formulario No.1);
- Identificación del participante (Formulario No.2),
- Copia certificada del nombramiento del Prefecto o Alcalde;
- Copia certificada del nombramiento del Procurador o Síndico;
- Copia del RUC de la Institución;
- Nómina de los miembros del Consejo Provincial y Concejo Municipal con copias de las cédulas de identidad; y
- Nómina de los responsables del proyecto con copias de las cédulas de identidad.

#### REQUISITOS LEGALES

- Autorización del Concejo Municipal o Consejo Provincial para adquirir la obligación con el BEV;
- Autorización del Concejo Municipal o Consejo Provincial para pignorar rentas;
- Copia certificada de la escritura de propiedad del terreno;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad que evidencie que el terreno está libre de gravamen;
- Compromiso para suscribir con el Banco Central del Ecuador el contrato respectivo para la pignoración de rentas a favor del BEV por el Prefecto o Alcalde;
- Certificado emitido por el Director Financiero del Gobierno Seccional de contar con los recursos presupuestarios suficientes para suscribir con el Banco Central del Ecuador el contrato para la pignoración;
- Certificado de la Tesorería Provincial o Municipal que la entidad se encuentra dentro de los límites de endeudamiento establecido en el Art. 7 de la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transferencia Fiscal; y
- Certificado del Ministerio de Economía en el sentido de que la Prefectura o la Municipalidad ha dado cumplimiento a los límites de endeudamiento establecidos en el Art. 7 de la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transferencia Fiscal.

#### REQUISITOS FINANCIEROS

- Presupuesto de construcción de la vivienda (Formulario No 3a y 3b);
- Presupuesto de infraestructura del proyecto (Formulario No 4a y 4b);
- Presupuesto de costos generados por la administración del proyecto (Formulario No. 5a y 5b);
- Presupuesto total del proyecto (Formulario No 6a y 6b);

- Cronograma valorado del proyecto (Formularios No 7a y 7b);
- Flujo de Caja (Formulario No 8); y
- Relación de áreas y precio de venta por unidad (Formulario No 9);

#### REQUISITOS TÉCNICOS

- Memoria descriptiva del proyecto;
- Informe Municipal de aprobación del proyecto;
- Permiso de construcción;
- Cuadro de usos de suelos;
- Avalúo del terreno por profesional calificado Superintendencia de Bancos y Seguros;
- Factibilidad de servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica;
- Planos aprobados de Proyecto Urbanístico y Arquitectónico (juego completo);
- Especificaciones técnicas;
- Plano de ubicación del proyecto en la ciudad; y
- Calificación de interés social otorgado por el MIDUVI.;

#### GARANTIAS

Los Gobiernos Seccionales previo a los desembolsos, rendirán a través de los contratistas u organizaciones ejecutoras, las garantías a favor del BEV, de fiel cumplimiento del contrato y el buen uso del anticipo por el valor entregado de acuerdo al flujo de caja.

En los casos de préstamos en los cuales el plazo del crédito supere el plazo del proyecto, los préstamos concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, estarán garantizados adicionalmente con la primera hipoteca del bien donde se realiza el proyecto y de ser necesario de otros bienes inmuebles.

El avalúo del bien deberá ser determinado por un perito evaluador, acordado por las partes, quien deberá contar con la calificación otorgada por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Este bien podrá ser liberado parcialmente en función de los abonos ordinarios o extraordinarios que se realicen al préstamo.

Artículo 2.- Del Procedimiento:

2.1. LAS SOLICITUDES.- Para que el BEV otorgue el crédito a los Gobiernos Seccionales para el desarrollo de un proyecto habitacional, la solicitud deberá ser dirigida al Gerente General y deberán ser presentadas en la Secretaría General del BEV de la Matriz o en la Secretarías de las Regionales, acompañadas de cuatro ejemplares con la documentación necesaria para que el Banco analice la viabilidad técnica y económica del proyecto.

2.2. LOS INFORMES.- El Gerente General enviará la documentación presentada a la Subgerencia Bancaria de Negocios, a efectos de que coordine su evaluación. En caso que a la solicitud no se acompañe la documentación completa que se encuentra señalada en este Reglamento, la Subgerencia Bancaria de Negocios requerirá por escrito su presentación a los gobiernos seccionales, otorgándoles el término de 10 días para entregar la documentación faltante. De no hacerlo en dicho término, el BEV tiene la potestad de devolver la documentación presentada y los gobiernos seccionales tendrán la posibilidad de reingresarla, cuando cumplan con los requerimientos determinados en este reglamento, iniciando nuevamente el proceso.

La evaluación incorporará los informes de las siguientes áreas: Subgerencia Bancaria de Negocios, Subgerencia Bancaria Financiera, Subgerencia Bancaria Jurídica, Subgerencia Bancaria de Riesgos; y, Unidad Operativa de Coordinación de Evaluación Técnica de Proyectos.

El término para la evaluación y entrega de los informes correspondientes, cuando se cuente con toda la documentación exigida en este Reglamento, será de hasta 15 días, contados a partir de la correspondiente verificación de la documentación presentada.

Los informes de las Subgerencias Bancarias y de la Unidad Operativa de Coordinación de Evaluación Técnica de Proyectos serán remitidos por la Subgerencia Bancaria de Negocios a la Gerencia de División de Negocios, quien presentará a la Gerencia General, sobre la base de todos los informes requeridos, el informe definitivo para conocimiento y resolución del Directorio del BEV.

2.2.1. El Informe de la Subgerencia Bancaria Financiera con relación a:

- a) El efecto financiero en el estado de resultados de los desembolsos y la rentabilidad que generaría el aporte al convenio.;
- b) Determinar la tasa de interés a ser aplicada en el convenio a suscribirse; y
- c) Certificación de la existencia de los recursos financieros suficientes para el aporte y la existencia de la partida presupuestaria correspondiente

2.2.2. El informe de la Subgerencia Bancaria de Negocios.-

Para la elaboración del informe del proyecto, se deberá analizar y revisar la documentación financiera entregada por los gobiernos seccionales, debiendo:

- a) Evaluar y verificar la conformación y los porcentajes de participación que corresponden a los gobiernos seccionales; y
- b) Analizar los presupuestos, cronogramas, flujo de caja, flujo de ventas y estructura de costos del proyecto, verificando que los ingresos y egresos de los mismos tengan la debida sustentación en el estudio de mercado y determinando las relaciones con el avalúo del inmueble y los precios de venta presentados.

2.2.3. El informe de la Unidad Operativa de Coordinación de Evaluación Técnica de Proyectos.-

Para la elaboración del informe técnico, deberá analizar y revisar la documentación técnica entregada por los gobiernos seccionales, debiendo especialmente:

- a) Analizar los planos, presupuestos, cronogramas de obras, especificaciones, memorias y demás documentos técnicos del proyecto;
- b) Verificar que el avalúo presentado esté dentro de los parámetros establecidos por el mercado en la zona; las dimensiones de los linderos y las áreas del inmueble indicadas en el plano presentado estén acordes con aquellas que constan en la escritura de propiedad del terreno sobre el que se desarrollará el proyecto habitacional, debiendo realizarse una inspección física al inmueble, en la que además deberá constatarse que no se encuentre afectado por invasiones u otro tipo de afectación. En el caso de existir inconformidad con el avalúo del inmueble, prevalecerá el determinado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda;
- c) Verificar y realizar las consultas correspondientes a las diferentes entidades o empresas que otorgan las factibilidades de servicios, informes de aprobación y permisos de construcción; y
- d) Con el objeto de efectuar un seguimiento de la inversión del crédito concedido por el BEV en el proyecto de vivienda, los gobiernos seccionales deberán entregar el informe de inversión y avance de obra presentado periódicamente por la fiscalización contratada para el efecto.

2.2.4. El informe de la Subgerencia Bancaria de Riesgos con relación a:

- a) Riesgo de liquidez;
- b) Riesgo de mercado; y
- c) Riesgo de crédito.

Artículo 3.- Con los informes favorables de las Subgerencias Bancarias respectivas, el Gerente General dispondrá a la Subgerencia Bancaria Jurídica la elaboración del correspondiente convenio, cuyo proyecto deberá ser puesto en consideración del Directorio del BEV, para su aprobación, el que deberá incluir la referencia al contrato de pignoración de la renta en favor del BEV.

#### DISPOSICIONES GENERALES

1. Dejase sin efecto la Resolución Número GG-005-2004-BEV del 18 de agosto del 2004.
2. El presente Reglamento, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Directorio, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en las sesiones del Directorio del BEV, realizadas el 5 y el 27 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 las sesiones del Directorio del BEV realizadas el 5 y el 27 de marzo del 2008.

CERTIFICO:

Ab. Marcos Caamaño Guerrero  
SECRETARIO GENERAL  
SECRETARIO DEL DIRECTORIO