

RESOLUCIÓN No. 006-2010-DIR

EL DIRECTORIO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

CONSIDERANDO:

- Que,** el Gobierno Nacional, en el Plan Nacional de Desarrollo, prevé disminuir el déficit habitacional existente en el Ecuador, dotando a los ciudadanos ecuatorianos de medios que les permitan el acceso a la vivienda digna, sin discriminación de ninguna clase;
- Que,** el artículo 2 de la Codificación de la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, establece como finalidad del BEV *el “desarrollar una política crediticia tendiente al problema de la vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión a los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo”*;
- Que,** el artículo 5 de la Ley del BEV dispone que: *“El Banco está facultado para realizar todas las funciones y operaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades”*; y,
- Que,** el literal b) del artículo 27 del Estatuto del BEV dispone que: *“Son deberes y atribuciones del Directorio, dictar las políticas generales de la Institución y conocer y aprobar los reglamentos sometidos a su consideración por el Gerente General”*.

En uso de las atribuciones que le confiere la letra K) del artículo 27 del Estatuto del BEV y vista la propuesta presentada por el señor Gerente General;

RESUELVE:

EXPEDIR EL REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA POPULAR, ECONÓMICA Y DE CLASE MEDIA POR INTERMEDIO DE FIDEICOMISOS

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Art. 1.- OBJETO DEL PRESTAMO: El objeto de este producto bancario es conceder préstamos a proyectos inmobiliarios mediante fideicomisos, para financiar la generación de oferta de vivienda popular, económica y de clase media.

Art. 2.- DEFINICIÓN DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS: Son los contratos de fideicomisos que los promotores de proyectos de vivienda deberán constituir para efectos de recibir el crédito del BEV.

Art. 3.- SUJETOS CONSTITUYENTES DE LOS FIDEICOMISOS: Los sujetos que podrán constituir los fideicomisos a los que se refiere el artículo anterior y a los que se les denominará “constituyentes”, serán los promotores inmobiliarios, trátense de personas naturales o jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 10 de este reglamento. Entre las personas jurídicas se considerarán a empresas inmobiliarias, desarrolladoras de vivienda, empresas constructoras, cooperativas de vivienda, gobiernos seccionales, fundaciones, gremios, organizaciones no gubernamentales y de carácter social legalmente constituidas.

Art. 4.- FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO: El BEV otorgará financiamiento para proyectos, cuyos precios de venta de las soluciones habitacionales, compuestas por terreno, obras de infraestructura y vivienda, se enmarquen dentro de los valores establecidos para vivienda popular, de hasta USD 12.000; económica, de hasta USD 30.000; y, de clase media, de hasta USD 60.000.

El valor del terreno no superará el 15% del costo total del proyecto. En caso de incluir obras de urbanización el valor del terreno y de dichas obras no podrá superar el 35% del valor total del proyecto.

El BEV garantizará a los proyectos que cuenten con su financiamiento, la reserva del Bono de Vivienda Nueva, sobre la que el promotor no deberá rendir garantía alguna. La reserva operará siempre que el Gobierno Nacional haya realizado la asignación de recursos para el Bono de Vivienda Nueva.

En todos los casos, el constituyente deberá:

- a) para que la solicitud sea considerada, el promotor deberá demostrar la existencia de demanda organizada equivalente al 50% de las unidades de vivienda proyectadas;
- b) para la calificación del crédito, deberá justificar un nivel mínimo de 30% de preventas precalificadas por una Institución Financiera, IFI; y,
- c) para efectos del primer desembolso, el fideicomiso deberá haber demostrado que el proyecto ha alcanzado el punto de equilibrio.

Se entenderá por demanda organizada la evidencia de que el proyecto ha sido conocido por el público y cuenta con aceptación e interés de potenciales compradores. Este interés se demostrará mediante listados de personas que hayan conocido del proyecto, con sus nombres, número de cédula, dirección actual y número de teléfono. Este requisito podrá ser objeto de verificación aleatoria por parte del BEV.

En todos los casos se deberá demostrar la participación de una o varias IFIs que conozcan el proyecto y que se hayan interesado en otorgar crédito hipotecario para los potenciales compradores de las viviendas. La cartera hipotecaria generada por estos proyectos de parte de las IFIs participantes, podrá ser redescontada por el BEV.

El valor del crédito por etapa de construcción, no podrá superar el 5% del Patrimonio Técnico del Banco, en conformidad con la Ley de Instituciones Financieras

Art. 5.- COMITÉ TÉCNICO DE CALIFICACION DE PROYECTOS - CTCP.- Será un equipo multidisciplinario integrado con el propósito específico de conocer las solicitudes de crédito y calificar jurídica, técnica, financiera y comercialmente la viabilidad de los proyectos objeto de financiamiento de parte del BEV.

Estará integrado por un representante de las siguientes subgerencias:

- De Proyectos, quien lo coordinará y actuará como secretaria de el CTCP
- Financiera;
- Asesoría Jurídica;
- Negocios;
- Riesgos; y,
- Operaciones.

El Comité Técnico de Calificación de Proyectos podrá contar con asesoría especializada, para lo cual presentará sus requerimientos a la Gerencia General, que será la única instancia facultada para decidir sobre tales peticiones. El CTCP reportará directamente a la Subgerencia General.

Los informes que genere el Comité serán enviados a la Gerencia General con copia a la Auditoría Interna Institucional.

La Gerencia General elevará los informes para conocimiento del Comité de Crédito. Cuando corresponda, dicho Comité los remitirá al Directorio, para su aprobación.

CAPITULO II

CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS

Art. 6.- Las condiciones de los préstamos a que se refiere el presente Reglamento, son las siguientes:

PLAZO.- Hasta dos años, dependiendo del flujo de caja del proyecto.

PERIODO DE GRACIA.- Se establecerá un período de gracia del capital, hasta un máximo de un año, dependiendo de la magnitud y flujo de caja del proyecto.

MONTO MÁXIMO.- El BEV financiará a proyectos inmobiliarios de acuerdo a los siguientes rangos y porcentajes:

- Para Vivienda Popular de hasta USD 12,000 dólares, el BEV otorgará al fideicomiso mercantil un préstamo de hasta el 70% del costo total del proyecto; el 30% restante deberá ser cubierto por el constituyente,
- Para Vivienda Económica de hasta USD 30,000 dólares, el BEV otorgará al fideicomiso mercantil un préstamo de hasta el 60% del costo total del proyecto; el 40% restante deberá ser cubierto por el constituyente,

- Para Vivienda de Clase Media de hasta USD 60,000 dólares, el BEV otorgará al fideicomiso mercantil un préstamo de hasta el 50% del costo total del proyecto; el 50% restante deberá ser cubierto por el constituyente,

Para el caso de que el proyecto incluyere viviendas de diferentes rangos, se ponderará el porcentaje de financiamiento aplicable.

TASA DE INTERÉS. – Las tasas de interés se diferenciarán por segmentos de la siguiente manera:

- Vivienda Popular de hasta USD 12,000, el 4%
- Vivienda Económica I de hasta USD 20,000, el 4,5%
- Vivienda Económica II de hasta USD 30,000, el 5%
- Vivienda de Clase Media de hasta USD 60,000, el 5,5%

Para el caso de que el proyecto incluyere viviendas de diferentes rangos, se ponderará la tasa de interés aplicable.

GARANTÍA.- En el caso que en el proyecto el terreno sea aportado por el constituyente, la garantía será la hipoteca abierta sobre este terreno, la misma que deberá ser de por lo menos el 140% del valor del préstamo. Cuando el terreno sea aportado por el BEV, el prestatario deberá presentar una garantía a la vista, irrevocable, incondicional y de cobro inmediato, por el 100% del valor del préstamo. Alternativamente, el constituyente podrá presentar la hipoteca abierta de otro bien inmueble; en este caso la garantía deberá ser del 140% del valor del préstamo.

ENTREGA DE FONDOS.- Para realizar el primer desembolso la escritura de préstamo y mutuo hipotecario o contrato de préstamo deberá estar debidamente inscrita. Los siguientes desembolsos se harán de acuerdo con los valores del flujo de caja programado en el proyecto presentado y los informes de avance de obra emitidos por el fiscalizador designado por el fideicomiso; estos informes deberán ser validados por la Unidad Técnica del BEV.

Los desembolsos se harán dentro de un plazo máximo de 10 días, contados a partir de la fecha de entrega de los informes técnicos de fiscalización.

IMPUESTOS Y COMISIONES.- El Fideicomiso pagará los impuestos y comisiones vigentes al momento del otorgamiento del préstamo y de los desembolsos.

El contrato de préstamo detallará las condiciones específicas aplicables a cada proyecto con base en los parámetros establecidos en este artículo, así como el calendario de pagos al BEV.

Art 7.- APORTE DEL CONSTITUYENTE.- Se podrá considerar como aporte del constituyente al fideicomiso inmobiliario: el terreno en el que se desarrollará el proyecto; los estudios urbanísticos, arquitectónicos y técnicos necesarios para desarrollar el proyecto; de ser el caso, la infraestructura y avances de obra con las que ya cuente el proyecto; los aportes que por concepto de entrada, correspondan a las preventas realizadas; otros aportes que por concepto de cuotas el promitente

comprador haya comprometido al fideicomiso inmobiliario, durante la ejecución del proyecto.

Los recursos del Bono Para Vivienda Urbana Nueva, no serán considerados como aporte del constituyente.

CAPITULO III

REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO

Art. 8.- SOLICITUD: El promotor interesado en la obtención de un crédito deberá enviar una carta solicitud dirigida al Gerente General del BEV, a la que se adjuntará el formulario BEV 1, informe municipal de uso de suelo y zonificación (línea de fábrica), el croquis de ubicación del terreno con hitos referenciales y el plano topográfico del mismo y certificado de que el terreno sobre el que se propone desarrollar el proyecto, está libre de gravámenes o prohibiciones. El solicitante deberá declarar el costo y el precio de las soluciones habitacionales propuestas, el monto del crédito que solicita que el Banco le financie y el monto de su aporte. El Comité Técnico de Calificación de Proyectos –CTCP- emitirá un informe respecto a la solicitud. Si el informe es favorable, la Subgerencia de Proyectos contactará al solicitante del crédito para que continúe con los trámites descritos en las fases siguientes.

En el caso de que el informe sea desfavorable, la Subgerencia de Proyectos transmitirá el informe en el que señalará los justificativos de la negativa emitida, con las respectivas recomendaciones, de ser el caso.

Art. 9.- CALIFICACIÓN DEL CRÉDITO: Para que el Banco analice la prefactibilidad, el solicitante deberá entregar los documentos requeridos en el artículo siguiente.

Una vez que el solicitante ingrese oficialmente la documentación habilitante por intermedio de la Secretaria General, el Gerente General enviará la documentación presentada al CTCP, a efectos de que proceda con su evaluación.

Art. 10.- REQUISITOS.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos a ser presentados en los formularios que el BEV proporcionará al solicitante del préstamo:

REQUISITOS LEGALES

- Certificado actualizado del dominio de predio y de gravámenes, emitido por el Registrador de la Propiedad, con un historial de 15 años;
- Escritura de propiedad del terreno;
- Pago del Impuesto Predial del último año; y,
- Declaración de licitud del origen de los fondos que se aporten al proyecto.

REQUISITOS FINANCIEROS:

- Solicitud de préstamo;
- Presupuesto de construcción de viviendas;

- Presupuesto de infraestructura;
- Presupuesto de costos de planificación, impuestos, seguros, tasas de aprobación, costos generados por la administración del proyecto y fiscalización;
- Presupuesto total del proyecto;
- Cronograma valorado del proyecto;
- Flujo de Ventas;
- Rentabilidad esperada;
- Flujo de Caja; y,
- Relación de áreas y precio de venta por unidad.

REQUISITOS TÉCNICOS

- Plano de ubicación del proyecto en la ciudad;
- Informe municipal de uso de suelo y zonificación (línea de fábrica);
- Planos Urbanístico y Arquitectónico del Proyecto, registrados en el Municipio (juego completo);
- Cuadro de usos de suelos;
- Memoria descriptiva del proyecto;
- Memoria técnica con especificaciones del proyecto;
- Informe Municipal de aprobación del proyecto;
- Avalúo del terreno por profesional calificado por Superintendencia de Bancos y Seguros o DINAC; y,
- Factibilidad de servicios: agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica; el certificado de factibilidad de servicio telefónico solo será aplicable para proyectos de vivienda económica y de clase media en ciudades intermedias y mayores.

REQUISITOS COMERCIALES

- Estudio de oferta de vivienda del sector donde se va a desarrollar el proyecto, por medio de un cuadro comparativo donde se indique el nombre del proyecto, ubicación, número de viviendas, área, nivel de acabados, precio unitario y por m²;
- Determinar el nicho de mercado que incluya por lo menos características del segmento al que va dirigido e ingresos familiares mensuales del grupo meta;
- Políticas de comercialización y estructura de ventas: el promotor deberá exigir a los postulantes del bono de USD 5,000 dólares, un ahorro previo mínimo del 10% del valor de la vivienda a la firma del compromiso de compra venta;
- Los promotores están en libertad de solicitar otros aportes adicionales necesarios para cubrir el valor de entrada de la vivienda;
- Plan de comercialización: describir los medios utilizados para llevar a cabo el plan de publicidad y promoción del proyecto,
- Demanda organizada; y,
- Preventas con el detalle de la IFI o IFIs que calificaron y otorgarán el crédito al comprador.

REQUISITOS COMPLEMENTARIOS PARA LA EVALUACION DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR

A) PARA PERSONAS NATURALES:

- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación actualizada del solicitante y del cónyuge;
- Fotocopia de la declaración del impuesto a la renta del solicitante y del cónyuge de los dos últimos años;
- En los casos que la ley exija se presentarán estados financieros y flujo de caja proyectado;
- Certificado de RUP (Registro Único de Proveedores);
- Referencias personales y bancarias por escrito (mínimo dos);
- Autorización para realizar consultas a la central de riesgos y burós de crédito; y,
- Documentos que acrediten experiencia como promotor o desarrollador de proyectos inmobiliarios, y/o como constructor.

B) PARA PERSONAS JURIDICAS

- Fotocopia del RUC;
- Fotocopias de cédula de identidad y papeleta de votación de representantes legales;
- Copia certificada de la escritura de constitución de la compañía y certificado de su inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de cooperativas, copia certificada del Acuerdo Ministerial que aprueba su personería jurídica y, copia del estatuto;
- Copia certificada del nombramiento y acta de posesión vigente del representante legal de la compañía, de acuerdo con el estatuto de la misma. En el caso de cooperativas, nombramiento y acta de posesión de los representantes legales de la respectiva entidad jurídica, debidamente certificada por el correspondiente organismo público de control;
- Autorización de Junta General o Directorio para la contratación del préstamo;
- Certificado vigente de cumplimiento de obligaciones con la Superintendencia de Compañías;
- Certificado de la Superintendencia de Compañías sobre conformación de Accionistas o Socios;
- Certificado de cumplimiento de obligaciones con el IESS y SRI actualizados;
- RUP (Registro único de proveedores);
- Documentos financieros: (3 últimos años de operación actualizados, en el caso de empresas nuevas presentar la información que disponga);
 - Balance de Situación;
 - Estado de Pérdidas y Ganancias;
 - Anexo a los Estados Financieros;
 - Flujo de Caja proyectado por un año;
 - Informes de Auditoría Externa en el caso que la Ley los obligue; y,
 - Fotocopia del Registro de Patentes y pago de regalías (de ser el caso).
- Experiencia de la empresa y/o principales ejecutivos en el desarrollo de proyectos, promoción inmobiliaria y/o de construcción de viviendas, señalando el número de viviendas y metros de construcción;

- Certificado de participación empresarial en grupos económicos (de ser el caso);
- Listado de ejecutivos principales y accionistas (en caso de que los accionistas sean personas jurídicas, incluir el nombre de sus accionistas);
- Referencias bancarias y comerciales de la empresa (mínimo dos);
- Autorización de la empresa como de sus ejecutivos, para realizar consultas a la central de riesgos y burós de crédito; y,
- Declaración suscrita por el Representante Legal sobre las vinculaciones por gestión con el BEV;

Art. 11.- INFORME.- El CTCP elaborará un informe consolidado para cada proyecto inmobiliario que será elevado al Comité de Crédito y contendrá el análisis de:

a) Aspectos Legales:

- La escritura de propiedad del terreno donde se desarrollará el proyecto;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad que evidencie que el terreno donde se desarrollará el proyecto está libre de gravamen;
- Copia certificada de la escritura de propiedad del inmueble que garantizará el préstamo;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad que evidencie que el inmueble que garantizará el préstamo está libre de gravamen; y,
- *Los demás* documentos legales que constan como requisitos en el Reglamento que deberán ser presentados por el interesado.

b) Aspectos Técnicos

- La viabilidad financiera y comercial del proyecto;
- Los planos, presupuestos, precios unitarios, cronogramas de obras, especificaciones, memorias y demás documentos técnicos del proyecto;
- El avalúo presentado a fin de que 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;
- Las consultas correspondientes a las diferentes entidades o empresas que otorgan las factibilidades de servicios, informes de aprobación y permisos de construcción; y,
- Las condiciones financieras, comerciales, legales y técnicas que formarán parte del punto de equilibrio.

c).- Aspectos Financieros

- Certificación de la existencia de los recursos financieros suficientes para el aporte y la existencia de la partida presupuestaria correspondiente;
- El efecto financiero de los desembolsos, en el estado de resultados del BEV;
- Análisis y evaluación de las Garantías; y,
- Análisis de la Situación Económico Financiero del solicitante del préstamo.

d).- Aspectos de Riesgos:

- Riesgo de liquidez;
- Riesgo de mercado; y,
- Riesgo de crédito.

Art. 12.- APROBACION DEL INFORME DE PRÉSTAMO POR PARTE DEL COMITE DE CREDITO.- El Comité de Crédito analizará y aprobará el informe presentado y recomendará al Gerente General o al Directorio del Banco, según corresponda de acuerdo al ordenador de gastos establecidos en la LOSNCP, la aprobación o improbación del préstamo.

Art. 13.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- El fideicomiso inmobiliario deberá ser constituido por el prestatario quien escogerá a la fiduciaria. Para este efecto el BEV proporcionará una lista de fiduciarias previamente calificadas, reservándose el derecho de impugnar motivadamente la fiduciaria escogida, si es que ésta no fuese de la lista de las precalificadas.

Art. 14.- PUNTO DE EQUILIBRIO.- En el mes 0, previo la iniciación de la obra, el fideicomiso deberá cumplir los siguientes puntos de equilibrio:

- **COMERCIAL:** Que se entenderá como el momento en que las preventas aseguren la cobertura de todos los costos directos;
- **TÉCNICO:** Estudios técnicos, permiso de construcción, pago de tasas y gastos relacionados, registro o aprobación de planos en el Municipio, que garanticen la viabilidad del proyecto; y,
- **FINANCIERO:** El punto de equilibrio financiero no podrá ser inferior al 70% en relación al costo total del proyecto, y estará compuesto por el ahorro de las preventas al mes 0, el valor total del crédito del BEV, el costo del terreno y el costo de la planificación.

Art. 15.- TRANSFERENCIA DE RECURSOS FINANCIEROS AL FIDEICOMISO.- Una vez que se cumpla el punto de equilibrio establecido en el art. 14 de este reglamento, se procederá con el primer desembolso, de conformidad con lo señalado en el flujo de caja del proyecto.

La entrega de bienes y recursos solo podrá realizarse luego de que el fideicomiso inmobiliario haya constituido las correspondientes garantías previstas en el Art. 6 de este Reglamento y pactadas en el contrato.

La utilización de los recursos se realizará de acuerdo a los cronogramas y flujos de caja autorizados por el BEV. Queda terminantemente prohibido el uso de los recursos del préstamo del BEV para cubrir rubros que no hayan sido acordados en el proyecto y sobre esa base, autorizados por el fideicomiso.

En los contratos de fideicomiso, se hará constar expresamente lo previsto en los incisos segundo y tercero de este artículo. Adicionalmente, deberá constar la

responsabilidad penal para el caso de incumplimiento de lo dispuesto en dichos incisos.

Art. 16.- PROMOCION DEL PROYECTO.- La promoción y ventas del proyecto serán de responsabilidad del prestatario, debiendo indicar en la promoción que el proyecto es financiado con fondos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y con el apoyo del Gobierno Nacional.

Art. 17.- SEGUIMIENTO.- El Comité de Negocios Fiduciarios será quien valide el informe presentado por el fideicomiso respecto de los informes de fiscalización sobre el avance del proyecto y, si el caso amerita, informará a la Gerencia General sobre sus resultados, para la toma de las decisiones que fueran del caso.

Con el objeto de efectuar un seguimiento de la correcta utilización del préstamo concedido por el BEV en el proyecto de vivienda, el fideicomiso deberá entregar el informe de inversión y avance de obra presentado bimestralmente por la fiscalización contratada para el efecto.

La Subgerencia Bancaria de Negocios o las Gerencias de las Regionales, según sea el caso, serán quienes efectúen el seguimiento de la recuperación del préstamo y si el caso amerita informará al CTCP sobre sus resultados, para la toma de las decisiones que fueran del caso.

El BEV se reserva el derecho de hacer inspecciones, evaluaciones o fiscalizaciones sin que se requiera de anuncio previo y de manera aleatoria, por si mismo o con el concurso de evaluadores o fiscalizadores independientes.

Art. 18.- SUPERVISION Y CONTROL.- La Subgerencia Bancaria de Proyectos y de Negocios del BEV, periódicamente y durante el proceso, ejercerá el debido control y seguimiento de los préstamos de conformidad con sus atribuciones y funciones.

Durante las distintas fases, el Auditor Interno del banco o sus delegados podrán hacer las observaciones y recomendaciones que estimaren convenientes durante el proceso.

Art. 19.- PROCESO DE ESCRITURACION.- El fideicomiso deberá realizar el proceso de escrituración de las viviendas a favor de los clientes, así como proceder con la recaudación de los recursos dinerarios conforme se determina en el contrato de préstamo.

Art. 20.- ARCHIVO Y CUSTODIO.- La Subgerencia de Negocios es la responsable del manejo y archivo de toda la documentación de los préstamos otorgados; los documentos y el pagaré que respalden la garantía serán entregados a Custodia.

CAPITULO IV

CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO

Art. 21.- El BEV se reserva el derecho de declarar de plazo vencido el préstamo y proceder a la ejecución de la obligación por la vía coactiva, si el fideicomiso incumpliere con las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo, y en especial por las siguientes causas:

- a. Por morosidad según las condiciones establecidas en el contrato.
- b. Si se afectare la integridad del inmueble objeto del préstamo, hipotecado a favor del BEV.
- c. Si el fideicomiso prometiере vender o vendiere todo el predio hipotecado o una parte del mismo, sin autorización previa y por escrito del BEV.
- d. Si se constituyere algún gravamen hipotecario, anticrético o de cualquier naturaleza, que limitare el dominio pleno o posesión sobre el predio, entendido como terreno y construcciones, salvo que el BEV compareciere o autorizare expresamente la celebración del contrato de constitución de esos gravámenes.
- e. Si no concurriere el crédito hipotecario de parte de las IFIs para los compradores de las viviendas.
- f. Si la construcción del programa habitacional no fuere ejecutado bajo la dirección técnica de profesionales, ingenieros, arquitectos afiliados a la Cámara de la Construcción.
- g. Si no se hubiere designado gerente de proyecto y fiscalizador de la obra de parte del fideicomiso.
- h. Si se llegare a dictar orden de embargo, secuestro o prohibición de enajenar sobre el predio hipotecario o sobre parte del mismo
- i. Si no se ejecutaren las obras de conformidad a los parámetros técnicos-económicos, establecidos en los estudios de soporte presentados por el prestatario para obtener el respectivo financiamiento del proyecto, y que formarán parte del correspondiente contrato de préstamo.
- j. Si se impidiere la inspección por parte del personal autorizado por el BEV al bien hipotecario y a las obras de urbanización, edificación, ejecutadas en el mismo.
- k. Si se destinare el préstamo concedido por el BEV o parte del mismo, a otras finalidades que no fueren estipuladas en el contrato de préstamo respectivo.
- l. Si se dejara de pagar los gravámenes fiscales, municipales, o de cualquier otra índole que se debe pagar sobre los predios
- m. Si no se iniciaren las obras para las cuales se concede el préstamo una vez cumplido el punto de equilibrio, o si se suspendiera la realización de las obras sin causa justificada.

- n. Si el deudor cambiare de domicilio sin notificar al BEV.
- o. Cuando el fideicomiso fuere declarado en quiebra.

CAPITULO V ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

Art. 22.- RELACIONES LABORALES.- Solo la empresa constructora tendrá la calidad de patrono o empleador frente a los trabajadores y empleados dependientes de las obras, de modo que a él competará en forma exclusiva el cumplimiento de las obligaciones legales y laborales. En ningún caso el BEV será patrono o mantendrá vínculos laborales.

Art. 23.- VIGENCIA Y PREVALENCIA DEL REGLAMENTO.- Este reglamento entrará en vigencia desde la fecha de aprobación por parte del Directorio del BEV, y deroga en lo que se opongan las normas de todos los reglamentos e instructivos dictados por el BEV sobre la misma materia. Estará sujeto a evaluaciones trimestrales.

Art. 24.- INSTRUCTIVOS Y MANUALES OPERACIONALES.- Facultase a la Gerencia General del BEV para que emita los instructivos y manuales operacionales que considere necesarios para la aplicación del presente Reglamento.

El presente Reglamento fue aprobado por el Directorio del BEV en sesión realizada en Quito el 15 de enero del 2010.

Ing. Walter Solís Valarezo
**MINISTRO DE DES. URBANO Y VIVIENDA
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO**

Tlga. Silvana Negrete Andrade
**SECRETARIA GENERAL (e)
SECRETARIA DEL DIRECTORIO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN

El Reglamento que antecede fue conocido, discutido y aprobado, en la sesión del Directorio del BEV realizada el 15 de enero del 2010.

CERTIFICO:

Tlga. Silvana Negrete Andrade
**SECRETARIA GENERAL (E)
SECRETARIA DEL DIRECTORIO**