

ACTA COMITÉ PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO	
Tema:	MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO OPERATIVO PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO (ROP)
Fecha:	30 enero de 2025
Lugar:	Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera. Piso 11 Bloque amarillo (Sala de reuniones VME-MEF)
Hora Inicio: 14:00 h.	Hora Fin: 14:45 h.

Agenda / Puntos a Tratar	Revisión y acuerdo sobre propuesta de modificación del Reglamento Operativo para el programa de financiamiento de vivienda de interés social y público (FIH1).
Participantes	MEF – MIDUVI – CFN - CTH - IFIS

GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / ANTECEDENTES / DESARROLLO DE LA AGENDA / CONCLUSIONES Y DECISIONES
<p>GENERALIDADES DE LA REUNIÓN</p> <p>De conformidad con lo establecido en el numeral 11 del REGLAMENTO OPERATIVO PARA EL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO MEDIANTE EL INCENTIVO DE TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL A TRAVÉS DEL COMPONENTE DE TITULARIZACIÓN, comparecen a la presente reunión en representación de cada Institución que conforma el COMITÉ los siguientes delegados:</p> <ul style="list-style-type: none">En representación del Ministerio de Economía y Finanzas - MEF, el Econ. Miguel Hernandez Cobos - Subsecretario de Financiamiento Público y Análisis de Riesgos (S) en calidad de delegado responsable del seguimiento del programa en el MEF, conforme se desprende del Memorando Nro. MEF-SFPAR-2025-0082-M de 29 de enero de 2025. La Econ. Kimberly Celis Calderón - Subsecretaria de Política Monetaria, Financiera, de Seguros y Valores como integrante de la Unidad Coordinadora del Programa – Bono Social – BID, en calidad de delegada del Viceministerio de Economía, conforme Memorando Nro. MEF-VE-2024-0168-M de 18 de noviembre de 2024.En representación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, la Ing. Erika Gamboa Vicuña, Gerente del Proyecto Emblemático de Vivienda Casa Para Todos, en calidad de delegada conforme lo establecido en el artículo 10 del Acuerdo Ministerial No. 037-21 del 6 de octubre de 2021; y, como invitado: Byron Arboleda (Asesor del Viceministerio).

- En representación de la **Corporación Financiera Nacional - CFN** (Fiduciaria), la Ing. María Verónica Palacios Ramírez, Jefe Supervisor del Proceso de Fiducia y Titularización.
- En representación de la **Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. - CTH** (Servidor Maestro), participan: Karina Velasco, María Gabriela Zurita.
- En representación de las **Instituciones Financieras - IFIS activas** del programa, conforme designación del 10 de enero de 2025 por votación unánime: el Sr. Jorge Villena, Gerente de Producto Inmobiliario de Banco Pichincha.

ANTECEDENTES

- El ROP – FIH1, establece en el numeral 11 MODIFICACIONES EN EL REGLAMENTO:

(...) “Cuando surjan necesidades de cambios o modificaciones al presente REGLAMENTO, se instaurará un COMITÉ, donde los participantes expondrán las modificaciones planteadas para posterior análisis de los miembros del COMITÉ.

El COMITÉ estará conformado por:

- 1. Delegado del MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS, deberá ser la persona responsable del seguimiento del PROGRAMA en el MEF, quien actuará como SECRETARIO del COMITÉ.*
- 2. Un delegado del MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.*
- 3. Un delegado de la FIDUCIARIA.*
- 4. Un delegado del SERVIDOR MAESTRO y,*
- 5. Un delegado designado, por unanimidad, por las ENTIDADES FINANCIERAS participantes*
- 6. De ser el caso, un asesor legal que conozca de la normativa del PROGRAMA DE VIVIENDA, así como de la normativa aplicable a los participantes y a los FIDEICOMISOS, que actuará con voz, pero sin voto.*

Cualquier recomendación o propuesta de modificación se realizará con acuerdo de la mayoría simple de los participantes. Dichas enmiendas serán puestas en conocimiento del BID, por parte del MEF y sólo podrán ejecutarse una vez que se cuente con la aprobación por escrito de parte del BID, y tomando en cuenta que dichas modificaciones no se contrapongan con la normativa vigente aplicable a los participantes, a los fideicomisos, los contratos de garantía suscritos entre el BID y el Gobierno Ecuatoriano y la normativa particular aplicable al PROGRAMA DE VIVIENDA.”

- Mediante Resolución Nro. 080 de 19 de diciembre de 2024, el Viceministro de Finanzas autorizó la modificación no sustancial del Contrato de Reembolso por Contingencia BID 4699/OC-EC, consistente en la ampliación de la cláusula 5.02 “Uso de Recursos de los Bonos”, desde el 30 de enero de 2025 hasta el 30 de enero de 2027.

- A través de Oficio Nro. MEF-SFPAR-2024-1692-O de fecha 20 de diciembre 2024, el MEF notifica la Resolución Nro. 080 al BID, y solicita se considere la ampliación de la cláusula 5.02 – Uso de Recursos de los Bonos (Fideicomiso) del Contrato de Reembolso por Contingencia BID 4699/OC-EC hasta el 30 de enero de 2027.

- Con correo electrónico de fecha 06 de enero 2025 dirigido al MEF, el BID manifiesta lo siguiente:

“Nos referimos al Oficio Nro. MEF-SFPAR-2024-1692-O, ingresado a nuestras oficinas el 23 de diciembre de 2024, mediante el cual se sirvió presentar la solicitud de extensión a la Cláusula 5.02(b) - Uso de Recursos de los Bonos, misma que cuenta con un plazo de 60 meses contados desde la emisión del Bono, esto es actualmente hasta el 30 de enero de 2025.

Al respecto, cumplimos con indicar que el Banco no tiene objeción que formular al requerimiento presentado de extensión de plazo sobre la Cláusula 5.02(b), con lo cual los fondos del Fideicomiso Inversión Hipotecaria 1 – FIH1 podrán ser empleados por dos años adicionales, esto es hasta el 30 de enero de 2027.”

- Con Oficio Nro. MIDUVI-PECV-2025-0003-O de 24 de enero de 2025 la GERENTE DE PROYECTO - PROYECTO EMBLEMÁTICO CREAMOS VIVIENDA del MIDUVI, remite al delegado del MEF – responsable del seguimiento del programa en el MEF, el Informe Técnico justificativo elaborado por el equipo técnico del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a ser considerado para el análisis de modificación del Reglamento Operativo para el Programa de Vivienda de Interés Social y Público (ROP).
- Con correo electrónico de 29 de enero de 2025, el delegado del Ministerio de Economía y Finanzas - responsable del seguimiento del programa en el MEF, convoca a Comité para el día 30 de enero de 2025 a las 14h00 en las instalaciones del MEF, para tratar el análisis y aprobación de modificaciones al ROP.

DESARROLLO DE LA AGENDA

- Los delegados que conforman el COMITÉ revisaron conjuntamente las propuestas planteadas por parte de MIDUVI mediante Informe Técnico justificativo de fecha 23 de enero de 2025 (adjunto al presente) y presentado al MEF con Oficio Nro. MIDUVI-PECV-2025-0003-O de 24 de enero de 2025, para modificar el Reglamento Operativo del Programa.
- Adicionalmente, CTH expuso de manera general los puntos y temas que también se han solicitado para consideración de reforma en el Reglamento Operativo para el Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda de Interés Social y Público, con la finalidad de alinear el Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público con tasa de interés preferencial subvencionada por el Gobierno Nacional, a la normativa vigente, y de mejorar la operatividad del mismo, como son:

A. Cambios de forma y actualizaciones:

1. En todo el texto, se cambia las menciones a la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA (JPRMF), por las de JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA (JPRF), ya que en la actualidad las atribuciones de la JPRMF se dividieron en las dos JUNTAS, una para los temas monetarios y la otra para los asuntos financieros.
2. En el número 5. DEFINICIONES, se modifica la definición de Salario Básico Unificado (SBU), actualizando el valor vigente para el año 2025 a 470 dólares mensuales según lo dispuesto por el el Acuerdo Ministerial No. MDT-2024-300, publicado en el Registro Oficial del 20 de diciembre de 2024.
3. En el número 6. EJECUTOR DEL PROGRAMA PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA, en el primer párrafo se incluyen “(MEF)” a continuación de la referencia al Ministerio de Economía y Finanzas.
4. En el número 7.1 RESPONSABILIDADES DEL CONSTITUYENTE..., se corrigen dos errores de redacción:
 - Se incluye “del” en “...obtener la autorización del MEF para el efecto...”
 - Se corrige Financieras por Financiero en “...a las instituciones del Sistema Financiero participantes...”
5. En el número 8.1 PERIODO DE DESEMBOLSO, se modifica el plazo máximo para la utilización de los recursos, a 84 meses (en vez de 60 meses), de conformidad con lo requerido por el MEF, y la manifestación de conformidad recibida por parte del BID.
6. En la nota N°13 al pie de la página 25, a fin de dar mayor claridad a la observación y asegurar el pago de los títulos emitidos por los fideicomisos de titularización, se aumenta el texto “... del total del portafolio al finalizar la etapa de acumulación.”
7. En el número 8.8.6.5 Gestión de Cobranza, en el primer párrafo, luego de “...la cartera titularizada de una ENTIDAD FINANCIERA,” incluir el texto “ en un FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN,” a fin de dar mayor claridad y evitar confusiones.
8. En el número 9.3 INFORME FINAL, cambiar de letras minúsculas a letras mayúsculas el texto FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, para que sea consistente con el cuadro de Definiciones del número 5.
9. En el número 12. DISPOSICIONES, se deberá incorporar la fecha en la que se reúna el comité que apruebe las reformas al ROP. Igualmente, la carátula del documento deberá llevar el mes de dicha aprobación en la parte inferior de la página.

B. Cambios por Reformas de Normativa de la Junta de Política y Regulación Financiera:

A fin de incorporar en el Reglamento Operativo las reformas dispuestas por la Junta de Política y Regulación Financiera, mediante Resolución N° JPRF-F-2023-090 del 15 de diciembre de 2023, se introducen los siguientes cambios:

1. En el número “8.3. CRÉDITOS A FINANCIAR”:

En el primer párrafo, sustituir 177,66 y 228,42 por 178 y 229 respectivamente. Estos cambios en los límites en Salarios Básicos Unificados de los segmentos VIS y VIP son de poca materialidad (representan apenas \$ 159,80 y \$ 272,60 de incremento en cada segmento), y responden a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 405 del 21 de abril de 2022.

2. En el número “8.3. CRÉDITOS A FINANCIAR”, en la letra “a. Créditos de Vivienda de Interés Social”

a) En el segundo inciso sustituir “177,66” por “178,00”

b) En el tercer inciso sustituir “del *avalúo comercial del inmueble*” por:
“del *precio de venta del inmueble establecido en el Contrato de Compraventa*”.

Este cambio se hace por cuanto las IFIS evalúan y aprueban las operaciones en base al precio de la Compraventa ya que el avalúo pericial no está disponible al calificar el crédito y sólo se dispone de él pocos días antes del desembolso de los créditos; en todo caso las diferencias entre el precio de Compraventa y el Avalúo comercial suelen ser poco significativas.

c) Modificar el cuarto inciso con el siguiente texto:

“Monto Máximo del Crédito: Hasta 178,00 Salarios Básicos Unificados, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a los instrumentos de la operación relacionados con gastos legales, avalúos, seguros y otros, los cuales podrán ser financiados en la misma operación de crédito, siempre y cuando el total del crédito no exceda el avalúo comercial del inmueble.”

d) Modificar el quinto inciso con el siguiente texto:

“Plazo: Mínimo 20 (veinte) años o máximo 25 (veinte y cinco) años.” (Solo es un cambio de redacción).

e) Modificar el décimo primer inciso con el siguiente texto:

“Ingresos Mensuales Máximos del Deudor: 6,34 Salarios Básicos Unificados.

Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar, según corresponda. Para el caso de deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral, el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica.

Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera”.

f) Incorporar, para las viviendas de interés social, luego del segundo inciso uno que diga

“• Precio por Metro Cuadrado: Menor o igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados, para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.” Antes no existía este requisito para la vivienda de interés Social, lo que permitía que se puedan dar distorsiones.

g) Incorporar un inciso final que diga:

“• Certificado de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.”

3. En el número “8.3. CRÉDITOS A FINANCIAR”, en la letra “b. Créditos de Vivienda de Interés Público”

a) En el segundo inciso sustituir “177,67 hasta 228,42” por “178,01 hasta 229,00”

b) En el tercer inciso sustituir “del *avalúo comercial del inmueble*” por “del *precio de venta del inmueble establecido en el Contrato de Compraventa*”.

c) En el cuarto inciso sustituir “228,42” por “229,00” y remplazar “*pudiendo incluirse dentro del monto a financiar*” por “sin que se incluya en dicho monto”.

d) En el quinto inciso sustituir “*Al menos*” por “Mínimo”, y cambiar “*y máximo*” por “o máximo”.

e) Modificar el décimo primer inciso con el siguiente texto:

“Ingresos Mensuales Máximos del Deudor: 6,34 Salarios Básicos Unificados.

Para el caso de los deudores que se encuentren en relación de dependencia laboral, corresponde al monto total de los ingresos brutos mensuales individuales o del núcleo familiar, según corresponda. Para el caso de los deudores que no se encuentren bajo relación de dependencia laboral, el valor corresponderá al margen neto del negocio, es decir los ingresos del negocio descontados los gastos de la actividad económica.

Para la verificación de los ingresos y gastos, se utilizarán los criterios que para el efecto mantenga la entidad originadora de la cartera.”

f) Incorporar, para las viviendas de interés público, luego del segundo inciso uno que diga

“• Precio por Metro Cuadrado: Menor o igual a 2,49 Salarios Básicos Unificados, para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada, es decir que incluya acabados, servicios básicos y seguridades mínima. Para el cálculo del valor por metro cuadrado se utilizará la definición establecida para el efecto por la Superintendencia de Bancos.”, y eliminar el actual décimo tercer inciso.

g) Incorporar un inciso final que diga:

“• Registro del Proyecto VIP.”

- Se deja constancia que la propuesta de modificación al ROP fue conocida y revisada por parte de la CFN B.P. durante la reunión del Comité.

CONCLUSIONES Y DECISIONES:

- Una vez que los partícipes del Comité tomaron conocimiento de la propuesta de cambios al ROP, acuerdan la modificación en la nueva versión de Reglamento Operativo, cuya propuesta única se pondrá en consideración del BID por parte del MEF, conforme la normativa legal vigente del Programa, previa solicitud del MIDUVI.
- Se anexa a la presente acta la versión del ROP con los ajustes acordados por el Comité.

ANEXOS:

- Registro de asistencia.
- Oficio Nro. MIDUVI-PECV-2025-0003-O de 24 de enero de 2025 y su anexo: Informe técnico justificativo del MIDUVI de enero 2025.
- Documento ROP (versión con control de cambios y versión limpia).

NOMBRE	ÁREA	E-MAIL	TELÉFONO	FIRMA
ERIKA GAMBOA VICUÑA	GERENTE DEL PROYECTO EMBLEMÁTICO CASA PARA TODOS (DELEGADO MIDUVI)	ecgamboa@miduvi.gob.ec;	0967439280	
BYRON ARBOLEDA	EQUIPO ASESOR MIDUVI	bxarboleda@miduvi.gob.ec	0958986560	
MIGUEL HERNANDEZ COBOS	DELEGADO MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (DELEGADO AL SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA EN EL MEF)	mihernandez@finanzas.gob.ec	0993445990	
KIMBERLY CELIS CALDERÓN	DELEGADA DEL VICEMINISTERIO DE ECONOMÍA	kcelis@finanzas.gob.ec	0984683603	
MARÍA VERÓNICA PALACIOS RAMÍREZ	DELEGADA DE LA CFN B.P.	vrobalino@cfn.fin.ec	3935700	

JORGE VILLEN A	DELEGADO IFIS – GERENTE DE PRODUCTO INMOBILIARIO DE BANCO PICHINCHA	jlwillen@pichincha.com	0995913298	
KARINA VELASCO	EQUIPO CTH S.A.	kvelasco@cth.fin.ec	0998368886	
MA. GABRIELA ZURITA	EQUIPO CTH S.A.	mgzurita@cth.fin.ec	0984015650	