
REGLAMENTO OPERATIVO PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO

ENERO 2025

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 4 |
| 2. | OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA, MEDIANTE EL INCENTIVO DE TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL | 4 |
| 3. | OBJETIVO DEL REGLAMENTO | 4 |
| 4. | ALCANCE | 5 |
| 5. | DEFINICIONES | 5 |
| 6. | EJECUTOR DEL PROGRAMA PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA | 10 |
| 6.1. | FUNCIONES A SER DESARROLLADAS POR EL MEF, EN RELACIÓN CON LA EMISIÓN DEL BONO | 10 |
| 6.2. | FUNCIONES A SER DESARROLLADAS POR EL MEF, EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA | 10 |
| 7. | CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS | 11 |
| 7.1 | RESPONSABILIDADES DEL CONSTITUYENTE, EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA..... | 11 |
| 8. | USO DE LOS RECURSOS OBTENIDOS DE LA COLOCACIÓN DEL BONO | 11 |
| 8.1. | PERÍODO DE DESEMBOLSO..... | 11 |
| 8.2. | COLOCACIÓN..... | 11 |
| 8.3. | CRÉDITOS A FINANCIAR | 12 |
| 8.4. | RECEPCIÓN DE RECURSOS DE LA COLOCACIÓN DEL BONO | 15 |
| 8.5. | CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS..... | 16 |
| 8.6. | SELECCIÓN DE ORIGINADORES..... | 17 |
| 8.7. | GENERACIÓN DE CARTERA | 18 |
| 8.8. | COMPONENTE DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA..... | 19 |
| 8.8.1. | Selección de Agentes de Manejo | 21 |
| 8.8.2. | Selección de Calificadora de Riesgos..... | 21 |
| 8.8.3. | Selección de Auditor Externo..... | 22 |
| 8.8.4. | Constitución de los Fideicomisos de Titularización | 22 |
| 8.8.5. | Asignación de Recursos..... | 23 |
| 8.8.6. | Seguimiento Operativo de los Procesos de Titularización | 26 |
| 9. | SUPERVISIÓN, CONTROL E INFORMES | 28 |
| 9.1. | INFORMES SEMESTRALES DE AVANCE | 28 |
| 9.2. | EVALUACIÓN DE MEDIO TÉRMINO..... | 28 |
| 9.3. | INFORME FINAL | 29 |
| 9.4. | AUDITORÍA | 29 |
| 9.5. | REUNIONES DE SEGUIMIENTO | 29 |
| 10. | SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES Y SOCIALES | 29 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 11. | MODIFICACIONES AL REGLAMENTO..... | 30 |
| 12. | DISPOSICIONES..... | 30 |
| 13. | ANEXOS..... | 31 |
| | ANEXO 1: LISTA DE EXCLUSIONES | 32 |
| | ANEXO 2: DOCUMENTOS DE CRÉDITO | 33 |
| | ANEXO 3: DOCUMENTOS PARA EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS | 34 |
| | ANEXO 4: DOCUMENTOS PARA EL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN..... | 35 |
| | ANEXO 5: LISTADO DE REPORTES REQUERIDOS AL ADMINISTRADOR DE CARTERA..... | 36 |
| | ANEXO 6: LISTADO DE REPORTES PARA EL SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA..... | 37 |

**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**

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1** El presente REGLAMENTO OPERATIVO, establece los términos y condiciones que normarán la ejecución del Programa de Financiamiento de Vivienda de Interés Social y Público, con los RECURSOS que se obtendrán mediante la emisión de un BONO con el respaldo de una garantía del BID. Este financiamiento se efectuará de conformidad con el Contrato de Reembolso por Contingencia, celebrado entre el Gobierno de la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- 1.2** Este REGLAMENTO tendrá vigencia para todas las actividades realizadas para el uso de los RECURSOS generados por la emisión del BONO. Las partes podrán acordar modificaciones al mismo, siempre que no contradigan el Contrato de Reembolso por Contingencia vigente o las leyes y políticas exigibles a cada una de las instituciones participantes.
- 1.3** En caso de cualquier inconsistencia o discrepancia entre los términos de este REGLAMENTO y del Contrato de Reembolso por Contingencia, prevalecerá el Contrato de Reembolso por Contingencia. El presente REGLAMENTO no podrá ser modificado sin el consentimiento previo y por escrito de un funcionario autorizado del BID. El REGLAMENTO se mantendrá vigente mientras se mantenga vigente el Contrato de Reembolso por Contingencia.

2. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA, MEDIANTE EL INCENTIVO DE TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL

Contribuir a mitigar la ausencia de recursos financieros de largo plazo para el financiamiento de vivienda a fin de permitir el acceso de un mayor número de familias a mecanismos de financiamiento habitacional a través de las entidades financieras al tiempo que se contribuye a la reducción del déficit habitacional en Ecuador.

El objetivo específico del programa es aumentar la disponibilidad de recursos para créditos de vivienda de interés social y público destinado a familias con reducida o mediana capacidad de pago, mediante la provisión de soluciones de crédito hipotecario.

3. OBJETIVO DEL REGLAMENTO

Definir las actividades para el adecuado funcionamiento del PROGRAMA DE VIVIENDA, mediante el incentivo de tasa de interés preferencial, a través del componente de titularización.

Los recursos para el funcionamiento del componente de titularización se obtendrán de la colocación de un BONO, con garantía del BID.

4. ALCANCE

Este REGLAMENTO servirá para el uso de los RECURSOS obtenidos de la colocación del BONO, siempre y cuando, las disposiciones aquí contenidas no se contrapongan con la normativa vigente aplicable al PROGRAMA DE VIVIENDA o a las entidades participantes o con el CONTRATO DE REEMBOLSO POR CONTINGENCIA, suscrito entre el BID y el Estado Ecuatoriano para la colocación del BONO.

5. DEFINICIONES

Para efectos del presente REGLAMENTO, se utilizarán las siguientes definiciones:

| | |
|---------------------------------|--|
| ADMINISTRADOR DE CARTERA | DE Es la institución, que administra la CARTERA DE CRÉDITOS o PRÉSTAMOS, con capacidad de administrar el riesgo de crédito y que mantiene la infraestructura necesaria para el seguimiento y generación de información de los PRÉSTAMOS. Podrá ser el mismo ORIGINADOR de la cartera u otra entidad con iguales capacidades. Para mantener la calidad de ADMINISTRADOR DE CARTERA, la institución, deberá mantener la cartera administrada con rangos de mora similares al resto de instituciones que realicen tal gestión para el PROGRAMA. El ADMINISTRADOR DE CARTERA, tendrá la obligación de generar la información requerida en el Contrato de Administración de Cartera, la solicitada por el SERVIDOR MAESTRO o el AGENTE DE MANEJO y aquella requerida por el MEF o el CONSTITUYENTE para el seguimiento del PROGRAMA. El incumplimiento en la generación de información podrá ser causal de sustitución. |
| AGENTE DE MANEJO | Se refiere a la entidad de reconocida solvencia, capacidad, experiencia y conocimiento en la gestión de fondos de terceros, con capacidad para actuar como Administrador Fiduciario (Representante Legal) de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN. Dentro de sus responsabilidades estarán: realizar el monitoreo del uso de los RECURSOS, llevar a cabo las instrucciones incluidas en los DOCUMENTOS LEGALES de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, revisar que la cartera comprada por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN cumple con los requisitos de la normativa y este REGLAMENTO, todo lo anterior con el apoyo del SERVIDOR MAESTRO. La Ley de Mercado de Valores utiliza el término AGENTE DE MANEJO para referirse al Fiduciario de un fideicomiso de titularización. Para efectos de este REGLAMENTO cuando se utilice el término AGENTE DE MANEJO se entenderá, |

| | |
|---|---|
| | exclusivamente, al representante legal (fiduciario) de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN. |
| APORTE INICIAL | Es el aporte en dólares de los Estados Unidos de América, realizado por el CONSTITUYENTE u ORIGINADOR al momento de constitución del FIDEICOMISO, sea de ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS o de TITULARIZACIÓN. |
| BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (BID) | Entidad Multilateral que proporcionará la garantía, en los términos y condiciones del CONTRATO DE REEMBOLSO POR CONTINGENCIA suscrito con el Gobierno Ecuatoriano, para la emisión del BONO. |
| BONO | Bono emitido por el Gobierno Nacional del Ecuador, con garantía del BID. |
| CARTERA DE CRÉDITOS o CARTERA o CARTERA HIPOTECARIA o CRÉDITOS o CRÉDITOS HIPOTECARIOS o PRÉSTAMOS | Significará cada uno de los créditos hipotecarios o, el conjunto de préstamos de los segmentos de vivienda DE INTERÉS SOCIAL o PÚBLICO, de acuerdo a la normativa vigente y, de las primeras hipotecas que los garantizan, incluyendo todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos. Para que la CARTERA pueda ser transferida al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, no podrá tener una mora mayor a 60 días a la fecha de transferencia. |
| CONSTITUYENTE | Entidad del sector público o financiero público, que, de acuerdo a sus facultades, constituye el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS. Es el MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI). |
| CUSTODIO | Entidad con infraestructura implementada para el resguardo de la documentación de los PRÉSTAMOS y DOCUMENTOS RELACIONADOS al PROGRAMA DE VIVIENDA. Es la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. |
| DEUDORES | Son las personas naturales que se benefician del incentivo de tasa de interés preferencial. En caso de extranjeros, deberán cumplir con los requisitos establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con base en la normativa de extranjería aplicable. |
| DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS FINANCIADOS | <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de Crédito • Liquidación del Préstamo • Contrato de Mutuo o Pagaré • Escritura de Hipoteca • Tabla de Amortización • Avalúo • Pólizas de Seguros y sus respectivos endosos a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN. • Declaraciones Juramentadas requeridas por la normativa <p>Los contratos de préstamo y escritura de hipoteca deberán contener las cláusulas recomendadas en este REGLAMENTO, en el Anexo: Documentos de Crédito.</p> |

| | | |
|---|--------------|--|
| | | Adicionalmente, los DEUDORES deberán presentar a la ENTIDAD FINANCIERA los documentos que sean requeridos para el análisis, aprobación e instrumentación de los CRÉDITOS. |
| DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA INSTRUMENTACIÓN LEGAL DEL COMPONENTE DE TITULARIZACIÓN | | <ul style="list-style-type: none"> • Contrato de Constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN • Reglamento de Gestión • Anexo de Definiciones • Anexo de Especificaciones • Contrato de Compraventa de Cartera • Liquidación de Compraventa de Cartera • Contrato de Administración de Cartera • Contrato de Custodia • Prospecto de Oferta Pública • Contrato de Desmaterialización de Valores • Promesa de Compraventa de Valores • Cesión en propiedad de Hipoteca a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN • Cesión en propiedad de Contrato de Mutuo o Endoso de Pagaré a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN <p>Estos documentos serán proporcionados por el SERVIDOR MAESTRO, para su uso por parte de los participantes.</p> |
| DOCUMENTOS RELACIONADOS | | <p>Se refiere a los distintos contratos, instrumentos, acuerdos y documentos que sean celebrados u otorgados por las personas que intervienen en el PROGRAMA DE VIVIENDA.</p> <p>También hará referencia a los documentos necesarios para la constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, de TITULARIZACIÓN y otros documentos necesarios para la implementación del proceso de titularización.</p> |
| ENTIDAD O ENTIDADES O ENTIDADES FINANCIERAS | | Se refiere a las instituciones financieras privadas, de la economía popular y solidaria o instituciones financieras públicas, a través de las cuales se entregarán los RECURSOS para los créditos a los DEUDORES para la adquisición de su vivienda, en los términos y condiciones definidos en la normativa del PROGRAMA DE VIVIENDA y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS. |
| ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL | | Será la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. |
| FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN RECURSOS (FAD) | DE DE | <p>Patrimonio Autónomo, con personería jurídica, que recibe los recursos del CONSTITUYENTE, a fin de invertir los recursos provenientes del BONO, conforme lo establecido en la normativa definida para el efecto y en este REGLAMENTO.</p> <p>Los documentos para la constitución de este fideicomiso serán proporcionados por el SERVIDOR MAESTRO.</p> |
| FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN (FTC) | DE | Patrimonio Autónomo, con personería jurídica, que se constituye con el aporte de las ENTIDADES FINANCIERAS participantes del programa, cuyo fin es la compra de cartera para posteriormente emprender en un proceso de |

| | |
|---|--|
| | <p>titularización, en los términos y condiciones definidos en la normativa y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS para el PROGRAMA DE VIVIENDA.</p> <p>Los documentos para la constitución de este fideicomiso serán proporcionados por el SERVIDOR MAESTRO.</p> |
| FIDUCIARIO | <p>Entidad con capacidad fiduciaria, de reconocida solvencia, capacidad, experiencia y conocimiento en la gestión de fondos de terceros, que actúa como Administrador Fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.</p> <p>El Fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS no podrá ser el mismo que el AGENTE DE MANEJO (Fiduciario o Fiduciarios) que represente a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN.</p> |
| INVERSIONISTAS | <p>Son aquellas personas, naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público o privado, propietarios de los VALORES emitidos por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.</p> |
| JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA (JPRF) | <p>Es el órgano establecido por el Código Orgánico Monetario y Financiero competente para expedir las resoluciones que regulen los temas relacionados con el sector financiero y bursátil.</p> |
| MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI) | <p>Ente rector del sector de vivienda.</p> |
| MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (MEF) | <p>Ente rector del sector de las finanzas públicas.</p> |
| ORGANISMO EJECUTOR | <p>Se define al MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS como organismo coordinador, ejecutor del PROGRAMA DE VIVIENDA y responsable de canalizar los fondos obtenidos de la colocación del BONO a través del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS y de gestionar con los participantes, el correcto funcionamiento del PROGRAMA DE VIVIENDA implementado.</p> |
| ORIGINADOR | <p>Se refiere a la ENTIDAD FINANCIERA, según lo previsto en el Código Orgánico Monetario y Financiero y las regulaciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, que constituye el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.</p> |
| PROGRAMA o PROGRAMA DE VIVIENDA | <p>Se refiere al Programa Emblemático de Vivienda “CASA PARA TODOS”, establecido por el Gobierno Nacional. Para efectos del presente documento, se refiere al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial o cualquier otro PROGRAMA DE VIVIENDA que se cree y en el que se puedan invertir los recursos de la emisión del BONO, con garantía del BID.</p> |
| REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA o REGLAMENTO (ROP) | <p>Conjunto de actividades a seguir, normas y, en general, directrices para el desarrollo del PROGRAMA DE VIVIENDA, para el crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, financiados con los RECURSOS del BONO.</p> |
| RECURSOS | <p>Valores recibidos por el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, obtenidos por la colocación del BONO, a fin de ser</p> |

| | | |
|--|-------------|--|
| | | <p>invertidos en VALORES provenientes de procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social o público.</p> <p>Dichos RECURSOS podrán ser utilizados por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN para el pago parcial por la transferencia de CARTERA.</p> |
| SALARIO BÁSICO UNIFICADO (SBU) | | El Salario Básico Unificado es definido periódicamente por la autoridad competente. |
| SERVIDOR MAESTRO | | Es aquella institución, con infraestructura suficiente para brindar apoyo operativo a los AGENTES DE MANEJO de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, así como para revisar que las operaciones que se incluyan dentro de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN cumplan con los parámetros definidos para el efecto. Verificará, además, que los valores a cancelar a los inversionistas correspondan a los definidos en la estructura financiera creada. También apoyará en la ejecución del PROGRAMA DE VIVIENDA, en coordinación con todos los participantes, organizará la generación y consolidación de la información de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, para reportar a los participantes. Se designa a la Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A. como ejecutor de este rol. |
| SUPERINTENDENCIA DE BANCOS (SB) | DE | Ente de control de las instituciones financieras privadas y públicas. |
| SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA (SEPS) | DE Y | Ente de control de las instituciones financieras de la economía popular y solidaria. |
| SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS | DE Y | Ente de control de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN y de los procesos de emisión de oferta pública de valores. |
| TASA PROMEDIO PONDERADA (TPP) | | <p>La TPP es el resultado de dividir: (i) la sumatoria de cada uno de los saldos de capital de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, calculados al fin del día de cierre de cada mes, multiplicados por sus respectivas tasas de interés nominales, para (ii) la suma total de los saldos de capital de dichos CRÉDITOS HIPOTECARIOS.</p> <p>Para el cálculo de los intereses tanto de las CUENTAS POR PAGAR (en Etapa de Acumulación) como de los VALORES, se deberá usar la TPP calculada al día de cierre del segundo mes inmediato anterior al día de pago.</p> |
| TITULOS VALORES o VALORES | | <p>Son todos y cada uno de los VALORES de contenido crediticio emitidos por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, en los términos y condiciones establecidos en su Contrato de Constitución, en el Prospecto de Oferta Pública, en el Reglamento de Gestión correspondiente y en dichos VALORES.</p> <p>Los VALORES que emitirá el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, serán desmaterializados.</p> |

6. EJECUTOR DEL PROGRAMA PARA FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Se define al MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS (MEF), como el ente responsable del control y seguimiento del uso de los RECURSOS obtenidos de la colocación del BONO, así como de la coordinación con la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA, o el organismo que la sustituya, de las resoluciones necesarias para la implementación del PROGRAMA DE VIVIENDA.

Además, el MEF, participará como emisor y colocador del BONO con garantía del BID, en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE REEMBOLSO POR CONTINGENCIA suscrito entre el Gobierno Ecuatoriano y el BID.

El MEF deberá asignar el personal y la infraestructura necesaria para la ejecución de las actividades encomendadas, así como de la generación de información necesaria para los compradores del BONO y del BID, en su calidad de garante de la emisión.

El personal delegado por el MEF para la emisión del BONO, la implementación del PROGRAMA DE VIVIENDA, el uso de los recursos y el seguimiento de la ejecución del PROGRAMA DE VIVIENDA, deberá ser puesto en conocimiento del BID, para su conocimiento y aprobación.

6.1. FUNCIONES A SER DESARROLLADAS POR EL MEF, EN RELACIÓN CON LA EMISIÓN DEL BONO

- Definir el proceso a seguir para la emisión del BONO, incluyendo el presupuesto y origen de los RECURSOS.
- Coordinar la contratación con el Banco de Inversión para la estructuración financiera y legal del BONO. Dicha contratación debe incluir: elaboración de cartas de compromiso, elaboración de la documentación legal y financiera, entre otros.
- Coordinar con el equipo del BID, asignado para el efecto, la estructura de la garantía asociada a la emisión, la documentación legal y financiera requerida.
- Preparar el Roadshow, en coordinación con el BID y el Banco de Inversión.
- Apoyar la relación con los inversionistas internacionales.
- Coordinar con el equipo legal y de Financiamiento Público y otras instancias del Gobierno en lo que sea necesario para la estructuración financiera y legal, así como para la colocación del BONO en los mercados internacionales.
- Coordinar la elaboración de documentación básica y sistemas de reportes para todos los involucrados.

6.2. FUNCIONES A SER DESARROLLADAS POR EL MEF, EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA

- Coordinar con el MIDUVI, la constitución del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, necesario para la implementación del PROGRAMA DE VIVIENDA.
- Coordinar con la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA, la normativa necesaria para la implementación del PROGRAMA DE VIVIENDA-.
- Realizar las siguientes actividades:
 - Efectuar todos los trámites necesarios para el registro presupuestal de la emisión del BONO, así como del uso que se le dé a los RECURSOS recibidos.

- Verificar que exista la certificación presupuestaria anual o plurianual, según corresponda, para la transferencia de los fondos recibidos de la colocación del BONO al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.
- Coordinar la transferencia de los RECURSOS obtenidos de la colocación del BONO al MIDUVI, en su calidad de CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, para la implementación del PROGRAMA DE VIVIENDA.
- Coordinar con el MIDUVI la asignación de los RECURSOS a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos por las ENTIDADES FINANCIERAS, conforme el procedimiento de Asignación de Recursos establecidos en el numeral 8.8.5 del presente instrumento.
- Monitorear y reportar, al menos semestralmente al BID, la actividad del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS y de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, en lo referente al uso de los RECURSOS, los PRÉSTAMOS otorgados, entre otra información.
- Realizar permanentemente un monitoreo y evaluación del PROGRAMA DE VIVIENDA
- Requerir a la FIDUCIARIA y a los AGENTES DE MANEJO, los estados financieros auditados, efectuados por un auditor externo independiente, así como el informe de calificación de riesgo, con la periodicidad establecida en la normativa pertinente.

7. CONSTITUYENTE DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.

Es el MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI).

7.1 RESPONSABILIDADES DEL CONSTITUYENTE, EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA

- Coordinar la Constitución del FIDEICOMISO y obtener la autorización del MEF para el efecto.
- Transferir los recursos a ser asignados para el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.
- Coordinar con el MEF la asignación de los RECURSOS a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos por las ENTIDADES FINANCIERAS, conforme el procedimiento de Asignación de Recursos establecidos en el punto 8.8.5.
- Realizar el seguimiento a las instituciones del Sistema Financiero participantes en el programa sobre el uso de los recursos asignados para la colocación de la cartera hipotecaria de los segmentos VIS Y VIP.
- Requerir a la FIDUCIARIA los informes periódicos de administración y la rendición de cuentas.

8. USO DE LOS RECURSOS OBTENIDOS DE LA COLOCACIÓN DEL BONO

8.1. PERÍODO DE DESEMBOLSO

Los recursos obtenidos con la emisión del BONO serán comprometidos y utilizados en un plazo máximo de 84 meses a partir de la vigencia de la emisión del BONO, esto es hasta el 30 de enero de 2027.

8.2. COLOCACIÓN

Los recursos se asignarán en función de la capacidad, el historial de colocación de cartera de crédito de vivienda, las proyecciones de colocación establecidas por las ENTIDADES FINANCIERAS y en virtud del proceso contemplado en el numeral 8.8.5 del presente instrumento.

Las ENTIDADES, deberán realizar las estimaciones anuales de colocación de vivienda de interés social y público. Dichas proyecciones deberán ser remitidas al CONSTITUYENTE, a fin de realizar el análisis para la asignación de los recursos, en coordinación con el MEF.

Una vez realizados por el CONSTITUYENTE y el MEF los análisis pertinentes respecto de la factibilidad de las proyecciones de las entidades financieras, el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS realizará las transferencias por los montos establecidos.

8.3. CRÉDITOS A FINANCIAR

El uso de los RECURSOS obtenidos del BONO, servirán únicamente para financiar créditos de vivienda de interés social (Viviendas de hasta 178 Salarios Básicos Unificados) y público (Viviendas hasta 229 Salarios Básicos Unificados), conforme lo definido en la normativa emitida para el efecto.

Sin perjuicio de las demás condiciones que se establezcan para el PROGRAMA DE VIVIENDA, los créditos a ser financiados en el PROGRAMA deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Créditos de Vivienda de Interés Social

- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la Vivienda: Hasta 178,00 Salarios Básicos Unificados¹.
- 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 Bancos².
- Cuota de Entrada: Al menos el 5% del precio de venta del inmueble establecido en el Contrato de Compraventa³.
- Monto Máximo del Crédito: Hasta 178 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.
- Plazo: Mínimo 20 (veinte) años o máximo 25 (veinte y cinco) años.
- Tasa Máxima Inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de Pago de Dividendos: Mensual.
- Tipo de Garantía: Primera Hipoteca a favor de la ENTIDAD FINANCIERA originadora del crédito o del ORIGINADOR del proceso de titularización.
- Período de Gracia: Hasta 6 (seis) meses.
- Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.
- 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.
- Seguimiento y control del riesgo de crédito de vivienda del programa: las entidades

¹ El Salario Básico Unificado es revisado periódicamente.

² Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

³ Idem

de los sectores financiero público, privado y popular y solidario que participen del Programa, utilizarán sistemas, metodologías y políticas internas propias en la calificación y concesión de los créditos de vivienda de interés social y público, manteniendo al menos las mismas políticas y procedimientos utilizados para la generación de su propia cartera inmobiliaria; para ello, deberán cumplir con las normas y disposiciones emitidas por las autoridades de control.

Los sistemas, metodologías y políticas de las entidades financieras participantes, deberán ser puestas en conocimiento del Servidor Maestro, especialmente aquellas relacionadas con el cálculo del indicador de la relación cuota versus ingreso (CIN). La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda, del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.⁴

- Certificado de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, emitido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda⁵.

b. Créditos de Vivienda de Interés Público

- El otorgamiento de los créditos será para compra de primera y única vivienda.
- Valor de la Vivienda: Desde 178,01 hasta 229,00 Salarios Básicos Unificados.
- 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 Bancos⁶.
- Cuota de Entrada: Al menos el 5% del precio de venta del inmueble establecido en el Contrato de Compraventa.
- Monto Máximo del Crédito: Hasta 229,00 Salarios Básicos Unificados, sin que se incluya en dicho monto los gastos asociados a la instrumentación 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.
- Plazo: Mínimo 20 (veinte) años o máximo 25 (veinte y cinco) años.
- Tasa Máxima Inicial: 4,99% efectiva anual, reajutable o fija.
- Periodicidad de Pago de Dividendos: Mensual.
- Tipo de Garantía: Primera Hipoteca a favor de la ENTIDAD FINANCIERA originadora del crédito o de la ORIGINADORA del proceso de titularización.
- Período de Gracia: Hasta 6 (seis) meses.
- Tipo de Vivienda: Vivienda Terminada.
- 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.

4 Acápite reformado mediante aprobación del Comité reunido el 25 de noviembre de 2021

5 Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

6 Idem

- Seguimiento y control del riesgo de crédito de vivienda del programa: las entidades de los sectores financiero público, privado y popular y solidario que participen del Programa, utilizarán sistemas, metodologías y políticas internas propias en la calificación y concesión de los créditos de vivienda de interés social y público, manteniendo al menos las mismas políticas y procedimientos utilizados para la generación de su propia cartera inmobiliaria; para ello, deberán cumplir con las normas y disposiciones emitidas por las autoridades de control.
Los sistemas, metodologías y políticas de las entidades financieras participantes, deberán ser puestas en conocimiento del Servidor Maestro, especialmente aquellas relacionadas con el cálculo del indicador de la relación cuota versus ingreso (CIN). La cuota de los créditos elegibles no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del ingreso bruto o margen bruto, según corresponda, del hogar beneficiado. Para la determinación del CIN, la cuota de los créditos elegibles considerará el valor compuesto por la amortización de capital más los respectivos intereses.⁷
- Registro del Proyecto VIP⁸.

c. Para la Definición de Vivienda Terminada se utilizarán los siguientes parámetros:

Para que las viviendas de interés social y público, se consideren como terminadas se deberá cumplir con al menos lo siguiente:

- Cumplir con las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC).
- Cumplir con las Normas Técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN).
- Cumplir con la demás normativa vigente tanto a nivel nacional como local y,
- Contar con al menos los siguientes acabados:
 - Cubierta y todas las puertas y ventanas.
 - **Pisos:** masillados, con acabado alisado antideslizante y/o pintura epóxica.
 - **Paredes:** mampostería revocada con filos definidos
 - **Instalaciones:** vistas que guarden protección, según normas técnicas de seguridad.
 - **Cocina:** El área de cocina debe contar con los muebles altos y bajos, espacio para refrigeradora, mesón de cocina, donde se ubique el fregadero, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico de cocina. Para el caso de viviendas de interés social VIS, los muebles altos y bajos no son obligatorios.
 - **Clósets en dormitorios:** Son obligatorios para viviendas de interés público VIP y opcionales para las viviendas de interés social VIS.
 - **Baños:** Todos los baños deben contar con piezas sanitarias y la grifería necesaria acorde a su diseño.

Se establecen como opcionales únicamente los acabados relacionados con mobiliario de cocina y clósets en dormitorios, excepto en viviendas de interés público VIP, en cuyo caso, será obligatorio que los inmuebles cuenten con dichos acabados.

d. Financiamiento de créditos de los inmuebles están construidos en proyectos inmobiliarios cuya aprobación municipal es anterior a la emisión del “Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa para Todos”, publicado el 03 de abril de 2019 mediante Decreto Ejecutivo No. 681 y sus reformas.:

⁷ Acápites reformados mediante aprobación del Comité reunido el 25 de noviembre de 2021

⁸ Conforme a lo definido en la Resolución de la Junta de Política y Regulación Financiera No. JPRF-F-2023-090, del 15 de diciembre de 2023.

Podrán ser financiados, exclusivamente, con tasa de interés preferencial aplicable a créditos hipotecarios de vivienda de interés social y público:

1. Aquellos créditos hipotecarios que se originen de los proyectos inmobiliarios, cuyas viviendas están enmarcadas dentro de la disposición transitoria primera que consta en la Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cuyo precio, según la definición de la norma aplicable, es de hasta \$70,000; que deberán sujetarse a las condiciones determinadas por las resoluciones y reformas emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, referentes a vivienda, expedidas previo a la publicación del Decreto Ejecutivo 681.

Para este segmento, no serán exigibles los siguientes requisitos, que constan en el presente Reglamento Operativo:

- a. Los acabados relacionados con mobiliario de cocina y clósets en dormitorios, siendo estos opcionales.
- b. La ficha o sección de evaluación de riesgo ambiental en los avalúos de los inmuebles, siendo esta opcional.

2. Las viviendas de proyectos inmobiliarios que se enmarquen en el segmento de vivienda de interés público conforme lo definido en el Decreto Ejecutivo 681 y sus posteriores reformas, siempre que cumplan con las especificaciones establecidas en la disposición transitoria segunda de la Norma para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y lo establecido en la resolución No. 502-2019-F y sus posteriores reformas.

Para este segmento, no serán exigibles los siguientes requisitos, que constan en el presente Reglamento Operativo:

- a. La ficha o sección de evaluación de riesgo ambiental en los avalúos de los inmuebles, siendo esta opcional.⁹

8.4. RECEPCIÓN DE RECURSOS DE LA COLOCACIÓN DEL BONO

Para la recepción de los RECURSOS obtenidos de la colocación del BONO, el MEF, previamente habrá realizado todas las actividades necesarias definidas en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para el correcto uso de los RECURSOS recibidos de la colocación del BONO, ejecutando al menos las siguientes actividades:

- Haber realizado todos los trámites necesarios para el registro presupuestal de la emisión del BONO, así como del uso que se le dé a los RECURSOS recibidos.
- Haber verificado que exista la certificación presupuestaria anual o plurianual, según corresponda, para la transferencia de los fondos recibidos de la colocación del BONO al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.

El Gobierno Ecuatoriano, receptorá los RECURSOS provenientes de la colocación del BONO y transferirá los mismos a la entidad seleccionada como CONSTITUYENTE, para su posterior transferencia, única y exclusivamente, al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS.

Se define que el tiempo máximo de transferencia de los RECURSOS recibidos de la colocación del BONO al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, sea de 45 días.

⁹ Acápite incluido mediante aprobación del Comité reunido el 25 de noviembre de 2021

8.5. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS

El MIDUVI seleccionará, en coordinación con el MEF, a la FIDUCIARIA que actuará como administrador fiduciario del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS y asignará el dinero necesario para proceder a constituir el mencionado fideicomiso, usando los documentos legales que se adjuntan en el **Anexo: Documentos para el Fideicomiso de Administración de Recursos**. El valor con el que se constituirá el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS será de US\$ 1.000,00 (Mil Dólares de los Estados Unidos de América).

Una vez que el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS esté constituido, la FIDUCIARIA, procederá con la obtención del Registro Único de Contribuyentes (RUC) y con la apertura de una cuenta bancaria a nombre de este fideicomiso en el Banco Central del Ecuador.

El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, deberá contar con la cuenta corriente con al menos 5 días hábiles anteriores a la fecha estimada de colocación del BONO, para que los RECURSOS por la colocación puedan ser recibidos y puedan ser invertidos posteriormente conforme la normativa establecida y los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

La responsabilidad del proceso de inversión de los recursos recibidos del BONO, será de la FIDUCIARIA y el CONSTITUYENTE y deberá sujetarse a la normativa vigente para el PROGRAMA DE VIVIENDA, así como a las disposiciones establecidas en el presente REGLAMENTO y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS se constituirá observando lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero, la Ley de Mercado de Valores y las Resoluciones que para el efecto emita la Junta de Política y Regulación Financiera.

Adicionalmente, deberá atender a lo dispuesto en la normativa que regule las actuaciones del CONSTITUYENTE y las disposiciones de sus órganos directivos. Se analizará si se requiere la emisión de actos administrativos específicos para instrumentar la participación del CONSTITUYENTE en el PROGRAMA DE VIVIENDA. El CONSTITUYENTE, como entidad del sector público, deberá cumplir con las leyes, normas y procedimientos requeridos para su participación, así como, contar con los informes legales y financieros de las dependencias competentes para actuar en el PROGRAMA DE VIVIENDA.

El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, solo podrá invertir los RECURSOS, a través del componente de Titularización de Cartera.

Si existieran RECURSOS no utilizados, que no hayan sido requeridos por las ENTIDADES FINANCIERAS y que se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, podrán ser invertidos de acuerdo a los siguientes criterios:

- Inicialmente, un tercio en valores autorizados por la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA a 18 meses plazo, que podrán consistir en:
 - Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas.Una vez que se cobren estas inversiones, se colocarán a plazos de hasta 6 meses.

- Mantendrá en la cuenta del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, en el Banco Central del Ecuador, el valor necesario para cubrir las proyecciones de colocación de CARTERA establecidas por las ENTIDADES FINANCIERAS participantes para los próximos seis meses.

- El saldo de los RECURSOS, en valores autorizados por la JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN FINANCIERA con plazos de hasta 6 meses, que podrán ser:
 - Títulos de Corto Plazo (CETES) emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas
 - Bonos del Estado emitidos por el Gobierno del Ecuador
 - Certificados de Depósito emitidos por entidades financieras públicas

Dichas inversiones deberán asegurar la disponibilidad de fondos para garantizar a las ENTIDADES FINANCIERAS la liquidez necesaria para continuar con el PROGRAMA DE VIVIENDA. En ningún caso se realizarán inversiones en instrumentos para los cuales se haya declarado que los fondos serán usados para el financiamiento de actividades intensivas en gases de efecto invernadero (GEI) o actividades ambientalmente controvertidas.

8.6. SELECCIÓN DE ORIGINADORES

Para efectos del presente REGLAMENTO, se contempla la participación de las instituciones financieras privadas, de la economía popular y solidaria e instituciones financieras públicas, como las ENTIDADES elegibles para participar con la calidad de ORIGINADOR de los procesos de titularización. Será responsabilidad de las ENTIDADES participantes, la generación de PRÉSTAMOS, según las características de la normativa vigente para PROGRAMA DE VIVIENDA y este REGLAMENTO.

Para que las ENTIDADES puedan participar deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Mantener una calificación de riesgo actualizada de al menos A,
- Contar con Estados Financieros Auditados del último ejercicio fiscal inmediato anterior a la fecha de la postulación para participar del programa,
- Contar con capacidad legal y experiencia técnica para manejar los RECURSOS entregados, generar créditos de vivienda en condiciones adecuadas y manejo apropiado del riesgo de crédito (otorgamiento, perfeccionamiento legal, administración y cobranza), validados por el SERVIDOR MAESTRO.
- Cumplir con al menos los requerimientos mínimos de: solvencia, liquidez y capital definidos por el ente de control respectivo.
- Declaración de la ENTIDAD de que las operaciones de crédito han sido tramitadas sin discriminación de: edad, género, etnia, color, origen social, idioma, religión, filiación política, orientación sexual, discapacidad o diferencia de cualquier índole, siguiendo el principio constitucional de igualdad ante la ley.
- La ENTIDAD FINANCIERA, al solicitar su participación en el PROGRAMA DE VIVIENDA, deberá tener capacidad y comprometerse a generar al menos el volumen mínimo de CARTERA requerido, a fin de que la titularización sea viable en el plazo máximo establecido para la Etapa de Acumulación.
- La ENTIDAD FINANCIERA, debe comprometerse a generar CARTERA de vivienda de interés social, del Segundo Segmento conforme a lo definido en el Decreto Ejecutivo No. 405 de fecha 21 de abril de 2022, es decir viviendas cuyo avalúo comercial sea de hasta 102 Salarios Básicos Unificados, en al menos las siguientes proporciones¹⁰:
 - Para los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos en el 2023 o que se constituyan a partir del año 2023, el 2% de CARTERA (en número de operaciones) del Segundo Segmento de la CARTERA a financiar bajo el presente esquema.

¹⁰ Acápite reformado mediante aprobación de Comité reunido el 29 de agosto de 2023

El cálculo del porcentaje del Segundo Segmento, se realizará conforme a lo definido en el número 8.8.5.3. de este reglamento.

Las nuevas ENTIDADES postulantes, para participar del programa, deberán notificar al SERVIDOR MAESTRO, su interés de participar, para coordinar la revisión de la capacidad técnica instalada, así como de los procesos relacionados al manejo del riesgo de crédito y su adecuado seguimiento. La revisión que efectuará el SERVIDOR MAESTRO, se enfocará en cubrir los siguientes aspectos:

- Aprobación y Desembolso de Operaciones de Crédito.
- Documentación utilizada.
- Proceso de Administración de Cartera.
- Cobranzas y procedimientos extrajudiciales y judiciales.
- Infraestructura tecnológica instalada.
- Reportes utilizados para seguimiento y control.

Con la revisión efectuada, el SERVIDOR MAESTRO, preparará un informe de los hallazgos obtenidos para conocimiento de la ENTIDAD interesada, del MEF y del MIDUVI quienes autorizarán, negarán o condicionarán la participación de la entidad en el programa. La entrega de este informe será condición previa para la aceptación de la participación de la ENTIDAD en el PROGRAMA. La revisión se efectuará una sola vez para cada ENTIDAD participante.

En la solicitud de participación también deberán notificar el volumen de cartera proyectado a generar.

8.7. GENERACIÓN DE CARTERA

Las ENTIDADES FINANCIERAS calificadas deberán generar o adquirir los PRÉSTAMOS, con los parámetros definidos en la normativa vigente definida para el PROGRAMA-, las condiciones definidas en este REGLAMENTO y asegurando un adecuado análisis del riesgo de crédito, para lo cual deberá observar al menos lo siguiente:

- Los DEUDORES cumplen con lo estipulado en la normativa para calificar al incentivo de tasa de interés preferencial.
- Se han realizado procesos de verificación de los deudores y los bienes propuestos como garantía de los PRÉSTAMOS que permitan determinar razonablemente el riesgo de crédito. Los procesos para el análisis del riesgo de crédito y evaluación de la garantía como adecuada deberán ser similares a los que la ENTIDAD FINANCIERA utiliza para la cartera inmobiliaria sin beneficio de tasa de interés preferencial.
- Las garantías han sido adecuadamente valoradas por peritos independientes, debidamente autorizados y calificados para realizar esa gestión.
- Los informes de avalúo cuentan con todas las especificaciones requeridas por los entes de control y la normativa vigente para el PROGRAMA DE VIVIENDA. Además, el perito evaluador deberá incluir dentro de su informe, si la vivienda es de interés social o público y la ficha o sección de evaluación de riesgo ambiental.
- Tanto el valor comercial del inmueble como el valor por metro cuadrado, de ser aplicable, se ajustan a las definiciones establecidas en las condiciones del PROGRAMA DE VIVIENDA.
- Las viviendas que garantizan los PRÉSTAMOS, cuentan con al menos los acabados definidos en este REGLAMENTO.
- Se cuentan con todas las DECLARACIONES necesarias, tanto de los deudores,

promotores, vendedores del inmueble, evaluadores, etc. requeridos en la normativa y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

8.8. COMPONENTE DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA

El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, deberá utilizar hasta el 100% de los RECURSOS recibidos en VALORES provenientes de procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social o público, originados por las ENTIDADES. Dichos RECURSOS se transferirán al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, para su inversión conforme lo detallado en la normativa vigente y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

Por los RECURSOS recibidos, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN y el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, suscribirán una **“Promesa de Compraventa de Valores”**, a fin de que cuando se realice la emisión de los VALORES, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN venda al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS los VALORES emitidos. La venta de los VALORES deberá hacerse por oferta pública de valores, a través de cualquiera de las Bolsas de Valores del país y como mecanismo de pago podrá utilizarse la compensación entre comprador y vendedor. En el caso de que se utilice el mecanismo de compensación, el precio al que se recibirán los VALORES, será del 100% de su valor nominal.

Los RECURSOS recibidos por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, no generarán ningún rendimiento para el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, mientras estos no hayan sido utilizados para la compra de PRÉSTAMOS, solo empezarán a generar rendimiento a partir de que se hayan utilizado para el pago parcial del precio por la venta y sobre el monto utilizado en tal pago. Los rendimientos son los que se muestran a continuación:

| Si TPP<=4,88% | Si TPP>4,88% |
|---------------|---------------------------|
| 0,10% | TPP - 4,78%; mínimo 0,10% |

Para que la inversión pueda efectuarse, el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, transferirá a los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, los recursos solicitados por las ENTIDADES FINANCIERAS a través de los AGENTES DE MANEJO en representación de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN conforme con lo detallado en el punto **“Proceso de Asignación de Recursos”** de este REGLAMENTO.

Los RECURSOS entregados, inicialmente servirán para que el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN cancele en efectivo parte del precio a ser pagado al ORIGINADOR por la venta de cartera, conforme lo detallado en la Etapa de Acumulación, más adelante.

El FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, tendrá dos etapas:

- **Etapa de Acumulación:** Durante esta etapa, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN adquirirá del ORIGINADOR, CARTERA HIPOTECARIA que cumpla con las características del PROGRAMA DE VIVIENDA y este REGLAMENTO. Las compras de CARTERA al ORIGINADOR, serán canceladas parcialmente en efectivo, con los RECURSOS obtenidos del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, conforme lo detallado en el Cuadro 1, por la diferencia se generarán cuentas por pagar sobre el saldo pendiente de pago de la liquidación de estas compras. Dichas obligaciones constarán en el Contrato de Compraventa de Cartera, suscrito para el efecto.

Cuadro 1

| ENTIDAD | PORCENTAJE EN EFECTIVO A CANCELAR DEL SALDO DE CAPITAL DE LA CARTERA VENDIDA AL FTC¹¹ | PORCENTAJE DEL SALDO DE CAPITAL A REGISTRAR EN CUENTAS POR PAGAR EN EL FTC¹² |
|--|---|--|
| De la Economía Popular y Solidaria | 40,50% | 59,50% |
| Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | 38,00% | 62,00% |

Desde el momento de la transferencia de la cartera hipotecaria, las cuentas por pagar generarán, para el ORIGINADOR y para el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, los intereses mencionados en el Cuadro 2.

Cuadro 2

| Si TPP <= 4,88% | | | Si TPP > 4,88% | | |
|---|---|--|---|---|--|
| Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | De la Economía Popular y Solidaria | Fideicomiso de Administración de Recursos | Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | De la Economía Popular y Solidaria | Fideicomiso de Administración de Recursos |
| 9,00% | 9,50% | 0,10% | 9,00% | 9,50% | TPP - 4,78 p.p. mínimo 0,10% |

Los intereses se calcularán y se cancelarán únicamente sobre la porción de capital no pagada por la compra de la CARTERA.

Durante esta etapa, los RECURSOS recibidos y las amortizaciones de capital de la cartera hipotecaria que reciba el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN podrán ser invertidas tomando en cuenta las siguientes políticas de inversión:

- Al menos el 40% del disponible en una cuenta de ahorros o corriente en el ORIGINADOR para responder eficientemente a las compras de cartera.
- Hasta el 60% remanente en inversiones con plazos máximos de 30 días por vencer con los siguientes límites:
 - Hasta el 20% en ORIGINADOR del respectivo fideicomiso.
 - Hasta el 30% en entidades de los sectores financiero privado o popular y solidario distintas al ORIGINADOR con calificación de riesgo de al menos AA.
 - Hasta el 30% podrá ser invertido en valores inscritos en las Bolsas de Valores del país, con calificación de riesgo de al menos AA.

El AGENTE DE MANEJO, deberá velar en todo momento que las inversiones realizadas presenten plazos y rendimientos que no afecten de ninguna manera el pago oportuno de las compras de cartera y demás obligaciones del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

La Etapa de Acumulación terminará: (i) en un plazo máximo de (12) meses contados

¹¹ Por el saldo el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN registrará una cuenta por pagar a favor del ORIGINADOR, pagadera una vez se emitan los VALORES

¹² Este valor se cancelará con los VALORES emitidos por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN

a partir de la fecha de la primera compra de CARTERA por parte del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN o (ii) cuando el fideicomiso haya adquirido cartera por el monto total de la emisión¹³, lo que ocurra primero.

Terminada la Etapa de Acumulación deberá procederse a la Etapa de Amortización.

- **Etapa de Amortización o Titularización:** Durante esta etapa, los pagos recibidos de intereses y de amortización del capital de la CARTERA se destinarán únicamente al pago de los gastos del fideicomiso, de los intereses y amortización del capital de los VALORES emitidos, hasta la redención total de los mismos según la prelación definida en el contrato de constitución del fideicomiso y los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

El FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, emitirá VALORES con las siguientes características:

| CLASES | Proporción | |
|---------------------|--|------------------------------------|
| | Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | De la Economía Popular y Solidaria |
| A1 | 57,00% | 54,50% |
| A2-P | 5,00% | 5,00% |
| A2-E | 38,00% | 40,50% |
| Total de la Emisión | 100,00% | 100,00% |

| CLASES | Rendimientos | | | |
|--------|--|------------------------------------|--|------------------------------------|
| | Si TPP ≤ 4,88% | | Si TPP > 4,88% | |
| | Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | De la Economía Popular y Solidaria | Instituciones Financieras Privadas o Públicas. | De la Economía Popular y Solidaria |
| A1 | TPP + 4,12 p.p. | TPP + 4,62 p.p. | 9,00% | 9,50% |
| A2-P | TPP + 4,12 p.p. | TPP + 4,62 p.p. | 9,00% | 9,50% |
| A2-E | 0,10% | | TPP - 4,78 p.p. mínimo 0,10% | |

- p.p Puntos Porcentuales.
- El (los) tenedor (res) de la Clase A2-E percibirán además un rendimiento que será el que resulte de los remanentes del Fideicomiso, una vez canceladas todas las clases

8.8.1. Selección de Agentes de Manejo

Las ENTIDADES FINANCIERAS, que hayan sido calificadas para participar en el PROGRAMA DE VIVIENDA, en conjunto con el ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL, seleccionarán de aquellas instituciones privadas con capacidad de actuar como AGENTE DE MANEJO, aquellas que cuenten con experiencia en el manejo de titularizaciones de cartera hipotecaria de vivienda, con sistemas de intercambio de información con el ADMINISTRADOR DE CARTERA y SERVIDOR MAESTRO y cuyos honorarios se ajusten a los costos definidos en los modelos financieros definidos para el componente de titularización.

8.8.2. Selección de Calificadora de Riesgos

El ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL en conjunto con el ORIGINADOR, seleccionarán la CALIFICADORA DE RIESGOS, de aquellas compañías con experiencia en la evaluación de procesos de titularización de cartera de vivienda, y que se ajusten a los costos propuestos en la

¹³ El monto total mínimo de cartera tiene que ser de al menos US\$ 9.000.000,00 (Nueve Millones de Dólares de los Estados Unidos de América, en cada FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN se permitirá un máximo de 5% de cartera con periodo de gracia, del total del portafolio al finalizar la etapa de acumulación.

estructuración financiera de la titularización.

La CALIFICADORA DE RIESGOS se debe comprometer a emitir los informes de evaluación de manera oportuna para obtener las aprobaciones necesarias a fin de proceder con la colocación de los VALORES en los tiempos estipulados en el proceso de estructuración y con la frecuencia definida por el ente de control.

8.8.3. Selección de Auditor Externo

El ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL en conjunto con el ORIGINADOR, seleccionarán la compañía que realice la gestión de AUDITOR EXTERNO, del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, se seleccionará de aquellas con experiencia en el análisis financiero de fideicomisos de titularización de cartera de vivienda, y que se ajusten a los costos propuestos en la estructuración financiera de la titularización.

El AUDITOR EXTERNO se debe comprometer a emitir los informes de su revisión de manera oportuna a fin de cumplir con los tiempos de revisión de parte del AGENTE DE MANEJO y para cumplir con los tiempos definidos para el efecto por el ente de control.

8.8.4. Constitución de los Fideicomisos de Titularización

Una vez que la ENTIDAD FINANCIERA, ha recibido la conformidad para su participación de parte del MEF y el CONSTITUYENTE, en coordinación con el SERVIDOR MAESTRO y el AGENTE DE MANEJO seleccionado, procederá a constituir el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN con sus propios recursos, con los formatos detallados en el **Anexo: Documentos para el Fideicomiso de Titularización**. El valor del aporte para la constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN es de US\$ 1.000,00 (MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Una vez que el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN ha sido constituido, el AGENTE DE MANEJO, procederá a abrir una cuenta bancaria a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN en el ORIGINADOR, para que la misma sea utilizada para recibir los RECURSOS del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS para el pago de la compra de PRÉSTAMOS, según las proporciones definidas en los DOCUMENTOS RELACIONADOS y la normativa vigente. Esta cuenta también servirá para que el ADMINISTRADOR DE CARTERA acredite diariamente el producto de la recuperación de los PRÉSTAMOS comprados por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

Luego, el SERVIDOR MAESTRO, procederá a notificar a la FIDUCIARIA la constitución del nuevo FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, adjuntando la siguiente documentación:

- Copia notariada de la Escritura de Constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.
- Copia del RUC del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.
- Copia del nombramiento del representante legal del AGENTE DE MANEJO.
- Copia de la cédula y papeleta de votación del representante legal del AGENTE DE MANEJO.
- La persona de contacto en el AGENTE DE MANEJO:
- Certificado bancario de la cuenta del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

Finalmente, con la debida antelación al inicio de la Etapa de Amortización, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, abrirá una cuenta en el Banco Central del Ecuador, la que será usada para realizar los pagos de capital e intereses a los INVERSIONISTAS.

8.8.5. Asignación de Recursos

Las ENTIDADES FINANCIERAS o los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, podrán solicitar recursos al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, mediante una carta de intención y solicitud para participar en el Programa de Vivienda, definiendo un monto tentativo de asignación de recursos, en función a la colocación de cartera VIS y VIP existente a la fecha y a las proyecciones de cada institución para un período máximo de un año (con desglose mensual y en los formatos establecidos para el efecto).

El CONSTITUYENTE en coordinación con el MEF, definirán un monto anual de asignación para el proceso de titularización de cartera. Dicho monto podrá ser modificado de acuerdo al grado de colocación de la cartera VIS y VIP por parte de las ENTIDADES FINANCIERAS.

Para la asignación de los RECURSOS, el Constituyente y el MEF revisarán la información presentada por las entidades financieras o los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, y asignarán los RECURSOS de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Las proyecciones anuales enviadas por las ENTIDADES FINANCIERAS o los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN deberán ser consistentes con sus volúmenes de colocación de cartera hipotecaria de vivienda y/o de vivienda de interés social y público (en el caso de disponer de dichos productos).
2. Si la sumatoria de los valores solicitados por las ENTIDADES FINANCIERAS es menor al saldo disponible en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, los recursos serán asignados a cada ENTIDAD, en la cuantía solicitada.
3. Si la sumatoria de los valores solicitados por las ENTIDADES FINANCIERAS es mayor al saldo disponible en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, se calculará el porcentaje requerido por cada ENTIDAD respecto del total solicitado; este porcentaje será el que se le asigne a la ENTIDAD del total de recursos disponibles en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN.
4. Para los casos anteriores se asignará al menos el valor que corresponda al mínimo requerido para que el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, pueda comprar el monto mínimo de cartera (US\$9.000.000,00), en el plazo definido para la Etapa de Acumulación, para que la titularización sea viable.
5. Los montos a ser asignados a las ENTIDADES FINANCIERAS serán definidos anualmente, con uno o varios desembolsos que serán evaluados periódicamente.
6. En caso de que la ENTIDAD FINANCIERA no utilice la totalidad de los RECURSOS entregados en el plazo de la Etapa de Acumulación, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, devolverá los RECURSOS no utilizados al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN previo al inicio de la Etapa de Titularización. Adicionalmente la ENTIDAD FINANCIERA originadora pagará al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN intereses sobre los RECURSOS no utilizados. Los intereses a ser cancelados se calcularán de la siguiente manera:

$$I = V \times T \times (TAR - 1,5\%) / 360$$

Donde:

I = Valor de interés a cancelar

V= Monto de recursos no utilizados, a ser devueltos.

T= Número de días entre la fecha de recepción de los recursos por parte del Fideicomiso de Titularización y la fecha de devolución de los recursos.

TAR= Tasa Activa Referencial, publicada por el Banco Central del Ecuador, vigente para la fecha de devolución de los recursos no utilizados.

Los intereses se cancelarán sólo si el valor de los RECURSOS no utilizados es mayor al 5% del total de RECURSOS recibidos por el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

El AGENTE DE MANEJO, en función del valor solicitado por la ENTIDAD FINANCIERA, requerirá al FIDUCIARIO, el monto necesario para que se transfiera de la cuenta del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS a la cuenta bancaria del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

El CONSTITUYENTE instruirá la asignación de recursos hacia los FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, en los términos y condiciones definidas tanto en los FIDEICOMISOS como en la normativa vigente.

8.8.5.1. Priorización en la asignación de recursos

En el caso de que los FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN presenten sus requerimientos al mismo tiempo y exista limitación de recursos, el CONSTITUYENTE priorizará la asignación a ENTIDADES que justifiquen:

- a. Capacidad técnica para manejar los recursos, generar créditos de vivienda en condiciones adecuadas y manejo apropiado del riesgo de crédito (otorgamiento, perfeccionamiento legal, administración y cobranza), validados por el SERVIDOR MAESTRO.
- b. Que la cartera hipotecaria incluya al segmento de Vivienda de Interés Social.
- c. Que la cartera hipotecaria incluya créditos de vivienda, cuya garantía tenga un valor comercial de sea de hasta 102 Salarios Básicos Unificados.

8.8.5.2. Procesos de Asignación de Recursos

Los AGENTES DE MANEJO solicitarán a la FIDUCIARIA que proceda con la asignación de RECURSOS cuando la ENTIDAD FINANCIERA haya sido aprobada para participar del PROGRAMA DE VIVIENDA. La solicitud del AGENTE DE MANEJO deberá incluir lo siguiente:

- a) El valor requerido por la ENTIDAD FINANCIERA,
- b) Certificación del AGENTE DE MANEJO en la cual se determine que, a la fecha de solicitud de los RECURSOS, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA: i) no tiene RECURSOS o ii) se han utilizado al menos el 60% de los RECURSOS asignados anteriormente.
- c) Las proyecciones anuales de colocación de PRÉSTAMOS, por parte del ORIGINADOR.
- d) En el caso del primer desembolso, también se deberá adjuntar una copia de la Escritura de Constitución del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA.

El AGENTE DE MANEJO, en representación de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, también deberá suscribir los Contratos de Promesas de Compraventa de los VALORES a emitirse por los FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

La FIDUCIARIA revisará la solicitud de RECURSOS e informará al respecto al CONSTITUYENTE, para que éste autorice el desembolso de los RECURSOS. A continuación, se definen los tiempos máximos para la ejecución de las tareas asociadas a esta gestión:

| | |
|---|----------------|
| Revisión de la solicitud por parte de la FIDUCIARIA y envío de notificación de solicitud de RECURSOS al CONSTITUYENTE | 2 días hábiles |
| Aprobación del CONSTITUYENTE y envío de orden de transferencia de RECURSOS a la FIDUCIARIA | 3 días hábiles |
| Suscripción de los Contratos de Promesa de Compraventa de los VALORES entre el AGENTE DE MANEJO y la FIDUCIARIA: | 2 días hábiles |
| Transferencia de RECURSOS por parte del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA | 2 días hábiles |

Una vez que se reciban los RECURSOS, el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, registrará en una cuenta por pagar al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, los valores recibidos por la promesa de compraventa de los VALORES, para su uso conforme la normativa vigente, este REGLAMENTO y los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

En el caso de que el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, no utilizare el total de los RECURSOS asignados, deberá devolver dichos RECURSOS al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, previo al inicio de la ETAPA DE AMORTIZACIÓN.

8.8.5.3. Uso de Recursos

Periódicamente el ORIGINADOR, pondrá en disposición del SERVIDOR MAESTRO, el detalle de PRÉSTAMOS, que venderá al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN y que cumplen los parámetros definidos en la normativa para, con el objetivo de:

1. La elaboración y revisión de liquidaciones de compraventa a la fecha de transferencia definida.
2. La elaboración y suscripción de los contratos y la liquidación de compraventa de cartera.
3. Coordinación del pago en efectivo de la porción definida, por la compra de CARTERA, de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS, tanto del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS como del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.
4. A fin de verificar el cumplimiento de la ENTIDAD, en cuanto a la generación de CARTERA del Segundo Segmento, en la ETAPA DE ACUMULACIÓN, el SERVIDOR MAESTRO revisará que la CARTERA transferida a dicho FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, cuya garantía sea de hasta 102 Salarios Básicos Unificados, cumpla con al menos las siguientes proporciones¹⁴ :
 - Para los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN constituidos en el 2023 o que se constituyan a partir del año 2023, el 2% de CARTERA (en número de operaciones)

¹⁴ Acápite reformado mediante aprobación de Comité reunido el 29 de agosto de 2023.

del Segundo Segmento de la CARTERA a financiar bajo el presente esquema.

Para realizar la verificación de cumplimiento de este parámetro, el SERVIDOR MAESTRO realizará el siguiente cálculo:

Número de Operaciones con avalúo comercial de hasta 102 SBU* / Número de Operaciones totales vendidas al FIDEICOMISO.

*El SBU, será el vigente a la fecha de suscripción del pagaré o contrato de préstamo

La ENTIDAD FINANCIERA se obliga a completar el porcentaje mínimo requerido (en número de operaciones) durante la ETAPA DE ACUMULACIÓN. En caso de incumplimiento se configura como una causal de liquidación anticipada del FIDEICOMISO en la ETAPA DE ACUMULACIÓN, unilateral o atribuible al ORIGINADOR, debiendo aplicarse lo determinado en el FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN para este caso.

Posteriormente y previo a la etapa de titularización o amortización, el AGENTE DE MANEJO coordinará la revisión de los PRÉSTAMOS, tanto de los parámetros definidos en el PROGRAMA DE VIVIENDA para los DEUDORES y los PRÉSTAMOS, como de los documentos legales de respaldo de la CARTERA. En caso de detectarse inconsistencias ya sea en los parámetros de crédito o en los documentos legales de los PRÉSTAMOS, el SERVIDOR MAESTRO notificará al ORIGINADOR, para su regularización en un plazo máximo de 30 días, contados a partir de la notificación. En el caso de que la novedad no pueda ser regularizada en el plazo antes mencionado, el ORIGINADOR, deberá recomprar la operación y cancelar en efectivo el 100% de la CARTERA que no haya podido ser regularizada.

El SERVIDOR MAESTRO, en coordinación con el AGENTE DE MANEJO, elaborará las cesiones o endosos respectivos de la CARTERA, vendida al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

Este proceso se mantendrá, hasta que el ORIGINADOR complete el volumen de CARTERA esperado o que finalice el plazo de la ETAPA DE ACUMULACIÓN definida en la estructura financiera y en los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

8.8.6. Seguimiento Operativo de los Procesos de Titularización

8.8.6.1. Afectaciones Contables

Las afectaciones contables del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, desde la constitución, serán de exclusiva responsabilidad de la FIDUCIARIA y del CONSTITUYENTE.

El SERVIDOR MAESTRO, brindará el apoyo operativo necesario para que el AGENTE DE MANEJO realice las afectaciones contables del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, desde el momento de la constitución, con la información que prepare para el efecto el ADMINISTRADOR DE CARTERA.

8.8.6.2. Etapa de Acumulación

Mientras dure la ETAPA DE ACUMULACIÓN, el SERVIDOR MAESTRO realizará el seguimiento de la entrega de la documentación legal de los PRÉSTAMOS, de parte del ORIGINADOR al CUSTODIO y de la elaboración de las respectivas cesiones o endosos a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN, también coordinará las revisiones de la CARTERA tanto de los parámetros de los PRÉSTAMOS como de la documentación legal de respaldo de las operaciones transferidas.

Durante esta etapa, el ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL, en coordinación con el ORIGINADOR, realizará el análisis respectivo de la CARTERA y elaborará la documentación legal

y financiera requerida para la colocación de los VALORES y posterior cancelación de los saldos adeudados al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS y al ORIGINADOR, por la transferencia de cartera. También coordinará el proceso de revisión y evaluación de parte de la CALIFICADORA DE RIESGOS, a fin de obtener una calificación adecuada al riesgo existente en los VALORES a emitir.

8.8.6.3. Aprobaciones

Para emprender en el proceso de titularización, cada ORIGINADOR requerirá de la autorización de su Directorio o Consejo de Administración, según corresponda con su estatuto social.

Durante la Etapa de Acumulación, el ESTRUCTURADOR FINANCIERO Y LEGAL en conjunto con el AGENTE DE MANEJO y el ORIGINADOR, coordinará las aprobaciones necesarias con los ENTES DE CONTROL respectivos.

De acuerdo con la normativa vigente se requiere:

- a) El Criterio Positivo del ente de control del ORIGINADOR para emprender en el proceso de titularización (Superintendencia de Bancos para el caso de las ENTIDADES FINANCIERAS públicas o privadas o Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria para las ENTIDADES FINANCIERAS de la Economía Popular y Solidaria)
- b) La autorización del proceso de titularización y la consecuente oferta pública de valores por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Para que tales autorizaciones puedan emitirse, se observarán las disposiciones legales y las reglamentarias que para el efecto emitan los ENTES DE CONTROL respectivos.

8.8.6.4. Rendimientos financieros en la Etapa de Acumulación

Los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN, reconocerán intereses únicamente sobre los RECURSOS recibidos del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS que se hayan utilizado para la compra de CARTERA, en las proporciones definidas para el PROGRAMA DE VIVIENDA a partir de la fecha de la compra efectuada.

También reconocerá intereses a favor del ORIGINADOR, sobre los saldos de cartera pendientes de pago de las compras de CARTERA efectuadas.

Los intereses se cancelarán mensualmente con los recursos provenientes de la recuperación de los dividendos de la CARTERA transferida al FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN y se calcularán con una base de cálculo 30/360, es decir por 30 días al mes y por 360 días por año.

Una vez que se finalice con la Etapa de Acumulación y se inicie la Etapa de Amortización, con la emisión de los VALORES, se cancelarán los saldos pendientes de pago tanto al ORIGINADOR como al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS y ambos pasarán a tener los derechos y obligaciones que como INVERSIONISTAS se contemplen dentro de los DOCUMENTOS RELACIONADOS de los FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN.

8.8.6.5. Gestión de Cobranza

El ADMINISTRADOR DE CARTERA, realizará todos los esfuerzos operativos necesarios para el oportuno recaudo de los dividendos de la cartera titularizada. En caso de que la mora a 120 días de la cartera titularizada de una ENTIDAD FINANCIERA, en un FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN,

supere al promedio más 2,5 desviaciones de la cartera de vivienda de interés social y público observada en el resto de partícipes del PROGRAMA, durante 3 meses consecutivos, el ADMINISTRADOR DE CARTERA podrá sustituirse, siguiendo el proceso definido en los DOCUMENTOS RELACIONADOS.

En caso que no se encuentre una institución que sustituya al ADMINISTRADOR DE CARTERA, será obligación del ORIGINADOR la de recomprar aquellos créditos cuya mora supere los 120 días, por el valor suficiente que resulte en la disminución del índice de referencia establecido, el cual se lo deberá calcular en base al promedio de las ADMINISTRADORES DE CARTERA, sin incluir, para el cálculo del promedio, la morosidad del ADMINISTRADOR DE CARTERA cuyo índice de mora es superior al de las otras. El SERVIDOR MAESTRO será quien efectúe el cálculo de este indicador y lo pondrá en conocimiento tanto del AGENTE DE MANEJO como del ADMINISTRADOR DE CARTERA respectivo.

9. SUPERVISIÓN, CONTROL E INFORMES

El BID, en coordinación con el personal designado por el MEF para el seguimiento del PROGRAMA, en cualquier momento podrá inspeccionar o solicitar información respecto de la ejecución del PROGRAMA, a fin de evaluar su cumplimiento.

La persona responsable del seguimiento del PROGRAMA en el MEF, reportará la siguiente información al BID:

9.1. INFORMES SEMESTRALES DE AVANCE

Este reporte contendrá la evolución del PROGRAMA, con información detallada de las colocaciones por ENTIDAD, el estado del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS y de cada uno de los distintos FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN.

Estos informes deberán ser presentados al BID durante la vigencia de la garantía dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización del semestre (agosto y febrero).

Los informes deberán contener, como mínimo, la siguiente información: (i) el informe anual del uso de los fondos de conformidad con los principios y lineamientos del BONO; (ii) descripción detallada del estado de ejecución de las CARTERA elegible a ser financiada (montos comprometidos y desembolsados, así como montos de las recuperaciones y condiciones de los PRÉSTAMOS); (iii) los problemas identificados y sugerencias para mejorar la ejecución del PROGRAMA; y (iv) los productos y resultados establecidos en la Matriz de Resultados del PROGRAMA.

9.2. EVALUACIÓN DE MEDIO TÉRMINO.

Realizará una evaluación de medio término a los treinta (30) meses de entrada en vigencia del Contrato de Contra-garantía, o cuando se haya desembolsado el cincuenta por ciento (50%) de los recursos del financiamiento, lo que ocurra primero, que deberá considerar entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Evaluación de las operaciones elegibles financiadas, su estado de ejecución y situación de la cartera del programa y,
- b. Problemas confrontados y las recomendaciones que sean necesarias, con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos del programa.

9.3. INFORME FINAL

El responsable del PROGRAMA en el MEF, presentará al BID un informe de evaluación final, dentro de los seis meses transcurridos desde el final del período de desembolso, con la información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos del programa.

El informe final deberá presentarse dentro de los sesenta (60) días siguientes a la finalización del Plazo de Utilización de la Garantía. Este informe contendrá, como mínimo los elementos siguientes: (i) el detalle de los usos de los recursos del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS durante la vigencia del CONTRATO DE REEMBOLSO POR CONTINGENCIA; (ii) los indicadores de productos y resultados contemplados en la Matriz de Indicadores del Programa.

9.4. AUDITORÍA

Tanto el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS como cada FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN tendrán un Auditor Independiente que emitirá un informe anual respecto del desempeño de cada fideicomiso; una copia de dichos informes será remitida al BID para su conocimiento. Dichos informes serán emitidos siguiendo las normas locales de auditoría vigentes.

9.5. REUNIONES DE SEGUIMIENTO

El MEF y el BID, acuerdan llevar a cabo una reunión anual de seguimiento, en las cuales se discutirán, entre otros: (i) el avance de las actividades del PROGRAMA; (ii) los informes anuales de progreso; y (iii) cualquier incidencia relevante.

10. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES Y SOCIALES

Con el fin de cumplir con los requisitos de las Políticas de Salvaguardias Ambientales y Sociales del BID, el MEF cumplirá a plena satisfacción del BID con los términos contractuales y condiciones siguientes que constituyen el SARAS.

Sólo serán elegibles de financiamiento con recursos del programa créditos hipotecarios:

- a. que cumplen con los criterios de elegibilidad definidos en este REGLAMENTO.
- b. que cumplen con la lista de exclusión del PROGRAMA, conforme lo definido en el *Anexo: Lista de Exclusiones*, de este REGLAMENTO.
- c. que cumplen con todas las leyes y normas nacionales y municipales aplicables

El MEF presentara, dentro de su reporte anual del PROGRAMA, una sección sobre el desempeño ambiental y social del mismo. Este reporte incluirá el reporte anual del BONO y cualquier información relevante como, por ejemplo: riesgo particular identificado, cambio regulatorio relevante etc.

El BID supervisará la aplicación del SARAS para proyectos financiados con el uso de recursos del BONO, según sea necesario por un especialista del BID o un consultor externo contratado por el BID, para este fin, el MEF proveerá y facilitará acceso al BID a toda la documentación relevante, personal y proyectos.

El MEF será responsable de asignar un coordinador para responder al Banco sobre temas

socioambientales.

Si fuera necesario, el BID y el MEF acordarán acciones o medidas correctivas necesarias para solventar impactos y riesgos adversos y/o para mejorar su gestión.

11. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

El responsable del PROGRAMA en el MEF, podrá sugerir modificaciones al presente REGLAMENTO para adaptarlo a nuevas circunstancias o condiciones que pudieran presentarse en el transcurso de su ejecución y solo podrá ser modificado por acuerdo entre los participantes definidos a continuación, instrumentado por el MEF, una vez que hayan sido aprobadas por escrito por el BID.

Cuando surjan necesidades de cambios o modificaciones al presente REGLAMENTO, se instaurará un COMITÉ, en donde los partícipes 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.

12. DISPOSICIONES

Disposición Transitoria. - En caso de que se haya definido un monto anual de asignación para el proceso de titularización de cartera, para una o varias ENTIDADES FINANCIERAS, para el uso de los recursos se considerarán las reformas realizadas mediante aprobación del Comité reunido el 30 de enero de 2025.¹⁵

¹⁵ Acápite modificado mediante aprobación de Comité reunido el 30 de enero de 2025

13. ANEXOS¹⁶

¹⁶ Acápites re-numerados mediante aprobación de Comité reunido el 25 de noviembre de 2021.

ANEXO 1: LISTA DE EXCLUSIONES

No se podrá financiar con recursos del programa créditos hipotecarios relacionados a viviendas:

- a. Que no cumplen con los criterios de elegibilidad incluidos en este REGLAMENTO o en la normativa del PROGRAMA.
- b. Que no cumplen con la normativa local.
- c. Ubicadas en áreas donde las actividades de uso del suelo anteriores podrían resultar en riesgos ambientales localizados, como por ejemplo rellenos sanitarios abandonados o áreas de desechos, centros de producción industrial, etc.
- d. Ubicadas en terrenos que presenten riesgos significativos de peligro a la salud humana, tales como contaminación de suelo o aguas subterráneas o con presencia de gases/materiales peligrosos.
- e. Viviendas ubicadas en áreas de relevancia ambiental: (i) en áreas protegidas (ii) y áreas designadas de alto valor para la conservación biológica (*High Value Conservation Area: HVCA*), (2) sitios Ramsar, (3) áreas designadas por La Alianza para Extinción Zero, y (4) Áreas Importantes para la Conservación de Aves (AICAS) – un mapa detallado de estas zonas será incluido en este REGLAMENTO.
- f. Viviendas ubicadas en áreas donde se tenga la influencia de actividades de alto riesgo ambiental (por ejemplo, almacenamiento de materiales peligrosas, alto potencial de explosiones o incendios, emisiones gaseosas, etc.).
- g. Ubicadas en áreas donde existan demandas legales sobre los terrenos adquiridos o estén en litigio o existan demandas de grupos sociales que perciban derechos sobre la titularidad de los terrenos.
- h. Ubicadas en áreas donde existan demandas por Pueblos Indígenas.
- i. Ubicadas fuera del territorio ecuatoriano.

ANEXO 2: DOCUMENTOS DE CRÉDITO

ANEXO 3: DOCUMENTOS PARA EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS

ANEXO 4: DOCUMENTOS PARA EL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN

ANEXO 5: LISTADO DE REPORTES REQUERIDOS AL ADMINISTRADOR DE CARTERA

| Formatos de Reportes para Fideicomisos | | |
|---|---|-------------------|
| Formato | Descripción del archivo | Frecuencia |
| Liquidación de compra | Información sobre los créditos, de las compras y ventas de cartera entre Fideicomiso y Originador | Eventual |
| Apéndice contrato de custodia | Anexo que detalla los créditos del fideicomiso recibidos por custodia | Eventual |
| Recibo de custodia | Detalle de los créditos del fideicomiso recibidos por custodia | Eventual |
| Reporte de saldos | Información total y diaria sobre los créditos vigentes en el Fideicomiso. | Diaria |
| Reajuste de tasas | Información sobre los créditos que reajustaron su tasa en el día. | Diaria |
| Accrual diario | Detalle del valor de devengado diario por intereses de cada uno de los créditos que conforman el fideicomiso. | Diaria |
| Reporte de recaudación | Informe sobre la recaudación diaria de los créditos, por rubro. | Diaria |
| Paso a vencido | Detalle de créditos que han pasado los 60 días de mora y en consecuencia pasan a ser créditos vencidos. | Diaria |
| Cartera Vencida | Información sobre las cuotas de los créditos vencidos en el Fideicomiso. | Diaria |
| Reverso de Pago | Información de pagos anteriores reversados | Diaria |
| Información para Calificadoras de Riesgo | Información adicional sobre los créditos del Fideicomiso para reportar a la Calificadora de Riesgo correspondiente. | Diaria |
| Retornos de Capital | Detalle de los créditos que pasan de vencido a vigente. | Diaria |
| Reclasificación por Plazos | Resumen de la reclasificación diaria del capital con base en sus fechas de vencimiento. | Diaria |
| Reporte de Tasa Ponderada | Indica la tasa ponderada del Fideicomiso a ese día. | Diaria |
| Asiento Contable | Asiento contable para cargar automáticamente al sistema. | Diaria |
| Tablas de amortización | Tablas de amortización de todos los créditos del Fideicomiso. | Mensual |

ANEXO 6: LISTADO DE REPORTE PARA EL SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA

| FORMATOS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA | | | |
|---|---------------------------------------|---|------------|
| Tipo | Formato | Descripción del archivo | Frecuencia |
| Datos del Programa | Indicadores de morosidad por rangos | Información consolidada de los FTC, en función de los rangos de mora. | Mensual |
| | Operaciones Financiadas | Volumen de crédito generada por cada segmento (VIS y VIP), en valores y números. | |
| | Uso de Recursos | Información sobre los recursos recibidos del Fideicomiso de Administración de Recursos, los recursos utilizados y el saldo de recursos en el FTC. | |
| Distribución de Operaciones Adquiridas por el FTC | Descripción de la Cartera Generada | Resumen de la cartera adquirida por los FTC | Mensual |
| | Distribución Geográfica | Información consolidada de los FTC, con respecto al volumen de cartera generado, segmentado por ciudad. | |
| | Distribución por Género | Información consolidada de los FTC, con respecto al volumen de cartera generado, segmentado genero de los deudores. | |
| | Distribución por Nivel de Ingresos | Información consolidada de los FTC, con respecto al volumen de cartera generado, segmentado por nivel de ingresos. | |
| | Distribución por Valor de la Garantía | Información consolidada de los FTC, con respecto al volumen de cartera generado, segmentado por valor de las garantías | |
| Monitoreo | Reporte de Monitoreo | Reporte que incluye un resumen de los principales indicadores de la titularización y los valores emitidos. | Mensual |