



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año II - Nº 873**

**Quito, miércoles 17 de  
abril de 2019**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2561 - 2555

Sucursal Guayaquil:  
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,  
piso 6, Edificio Banco Pichincha.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

28 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**Al servicio del país  
desde el 1º de julio de 1895**



BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.

**BANCO DE DESARROLLO  
DEL ECUADOR B.P.**

**DECISIÓN 2019-GGE-062**

**APRUÉBESE EL  
REGLAMENTO DE  
FINANCIAMIENTO DE  
VIVIENDA BANCA DE  
SEGUNDO PISO**

## DECISIÓN 2019-GGE-062

EL GERENTE GENERAL  
DEL BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.

## CONSIDERANDO:

**Que**, conforme lo manifiesta el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

**Que**, el artículo 310 de la Carta Magna consagra, *“El sector financiero público tendrá como finalidad la prestación sustentable, eficiente, accesible y equitativa de servicios financieros. El crédito que otorgue se orientará de manera preferente a incrementar la productividad y competitividad de los sectores productivos que permitan alcanzar los objetivos del Plan de Desarrollo y de los grupos menos favorecidos, a fin de impulsar su inclusión activa en la economía”*;

**Que**, conforme lo ordena el artículo 375 de la Constitución, el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna;

**Que**, los numerales 2, 3 y 4 del artículo 378 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece que son funciones del Gerente General de las entidades financieras públicas, entre otras: acordar, ejecutar y celebrar cualquier acto, hecho convenio o negocio jurídico que conduzca al cumplimiento de las finalidades y objetivos de la entidad; cumplir y hacer cumplir las disposiciones del Directorio; y, dirigir la gestión operativa y administrativa de la entidad;

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 867 de 30 de diciembre de 2015, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 676 de 25 de enero de 2016, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador dispone la reorganización del Banco del Estado, y aprueba su nueva denominación como Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., cuya naturaleza es de entidad financiera pública, con personería jurídica propia, autonomía administrativa, financiera y presupuestaria, regida en el ejercicio de sus actividades y en el desarrollo de servicios financieros por el Código Orgánico Monetario y Financiero, el presente Decreto, las normas que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, los organismos de control, la Junta General de Accionistas, el Directorio; y, en lo demás, las normas de su Estatuto Social y las que rigen a las instituciones públicas;

**Que**, el artículo 3 del citado Decreto determina que el objeto del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. es financiar programas y proyectos de pre-inversión, servicios públicos y de vivienda, sobre todo de interés social que contribuyan al desarrollo económico y social del país, priorizando la ejecución de proyectos de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 867, antes citado, establece que la administración del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. se ejercerá a través del Directorio y la Gerencia General;

**Que**, la Superintendencia de Bancos, mediante Resolución No. SB-DTL-2018-335, de 04 de abril de 2018, aprobó la Reforma Integral del Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en los términos contenidos en las Resoluciones de Directorio No. 2017-DIR-073 y No. 2017-DIR-077 de 11 de octubre y 21 de noviembre de 2017, respectivamente, entidad financiera pública que tiene por objeto impulsar y financiar programas y proyectos de pre inversión, inversión de infraestructura y servicios públicos, así como de vivienda, sobre todo de interés social, que contribuyan al desarrollo económico y social del país, priorizando la ejecución de los proyectos de los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en su artículo 46 establece que, el o la Gerente General será responsable de la ejecución oportuna de las políticas y resoluciones que expida el Directorio; de la gestión técnica, operativa, administrativa y financiera del Banco; y, las demás que le asigne el presente Estatuto Social. Ejercerá las funciones determinadas en el artículo 378 del Código Orgánico Monetario y Financiero;

**Que**, mediante Resolución No. 2017-DIR-055 de 01 de agosto de 2017, el Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. aprobó la Política para el Financiamiento de Vivienda (Banca de Primer Piso y Segundo Piso), constante en el documento que se adjunta a la resolución y forma parte de la misma;

**Que**, en la Disposición General Primera de la Política para el Financiamiento de Vivienda (Banca de Primer Piso y Segundo Piso), constante en el documento adjunto a la Resolución No. 2017-DIR-055 de 01 de agosto de 2017, se autoriza al Gerente General del Banco del Desarrollo del Ecuador B.P., expida todas las regulaciones o actos normativos que fueren necesarios para implementar la presente política de vivienda, a través de reglamentos, manuales, normas técnicas y demás que considere pertinentes;

**Que**, la Gerencia de División Inmobiliaria mediante Memorando No. BDE-I-GDI-2017-0751-M, de 09 de noviembre de 2017, solicitó a las Gerencias de Riesgos, Operaciones, Jurídico y Unidad de Cumplimiento, revisar en el ámbito de sus competencias la Propuesta de Reglamento para el Financiamiento de vivienda para Banca de Segundo Piso y Anexos.

**Que**, la Unidad de Cumplimiento con Memorando BDE-I-UDC-2017-0130-M de 14 de noviembre de 2017, la Gerencia de Operaciones con Memorando BDE-I-GOP-2017-0814-M de 16 de noviembre de 2017, la Gerencia Jurídica con Memorando BDE-I-GJU-2017-0906-M de 17 de noviembre de 2017, la Gerencia de Riesgos con Memorando BDE-I-GRI-2017-0414-M de 22 de noviembre de 2017, remitieron a la Gerencia de División Inmobiliaria las observaciones, aportes y

recomendaciones en el ámbito de sus competencias al Reglamento Reglamento para el Financiamiento de Vivienda para Banca de Primer Piso;

**Que**, la Gerencia de División Inmobiliaria con Memorando BDE-I-GDI-2018-0028-M de 12 de enero de 2018 envió a la Subgerencia General la Propuesta de Reglamento de Banca de Segundo Piso, con las observaciones incorporadas de las Gerencias de Operaciones, Jurídica, Riesgos y Unidad de Cumplimiento, con el fin de que sea puesta en consideración del Gerente General para su aprobación; posteriormente, con el cambio de Gerente de División Inmobiliaria, el Reglamento fue objeto de una revisión integral por las Gerencias de Riesgos, Jurídica, Operaciones, Planificación y Unidad de Cumplimiento, que sería solicitada mediante Memorando BDE-I-GDI-2018-0517-M de 04 de septiembre de 2018.

**Que**, la Gerencia de Planificación con Memorando BDE-I-GPL-2018-0242-M de 07 de septiembre de 2018, la Gerencia Jurídica con Memorando BDE-I-GJU-2018-0764-M de 10 de septiembre de 2018, la Gerencia de Riesgos con Memorando BDE-I-GRI-2018-0336-M de 11 de septiembre de 2018, la Gerencia de Operaciones con Memorando BDE-I-GOP-2018-0583-M de 11 de septiembre de 2018, remitieron a la Gerencia de División Inmobiliaria las observaciones y recomendaciones en el ámbito de sus competencias sobre el señalado Reglamento;

**Que**, la Gerencia de División Inmobiliaria con la finalidad de retomar y concluir la elaboración del presente reglamento retomó el proceso habiendo realizado reuniones de revisión y adecuación de la normativa, misma que contiene la sumilla de los funcionarios y autoridades de cada una de las áreas que participaron, habiéndose absorbido todas las recomendaciones planteadas, por lo cual fue necesario solicitar a Gerencia Jurídica y Gerencia de Riesgos mediante Memorando No. BDE-I-GDI-2018-0677-M de 14 de diciembre de 2018, su pronunciamiento final a fin de continuar con el proceso de aprobación.

**Que**, la Gerencia Jurídica con Memorando BDE-I-GJU-2018-1068-M de 26 de diciembre de 2018, notifica su conformidad en el ámbito de sus competencias sobre el Reglamento propuesto;

**Que**, la Gerencia de Riesgos mediante Memorando BDE-I-GRI-2018-0507-M de 27 de diciembre de 2018, emitió sus observaciones, las mismas que en reunión del 09 de enero de 2019 fueron resueltas y consensuadas; así mismo, el día jueves 17 de enero de 2019, en reunión mantenida entre la Gerencia de División Inmobiliaria y el señor, Subgerente General de Negocios, se revisa el Reglamento y se sugiere se modifique e inserte aspectos técnicos, los mismos que son incorporados en la versión final;

**Que**, mediante Memorando Nro. BDE-I-GDI-2019-0030-M de 22 de enero de 2019, la Gerencia de División Inmobiliaria solicita la elaboración del proyecto de Decisión

para la aprobación del Reglamento de Financiamiento de Vivienda para Banca de Segundo Piso;

**Visto**, el Memorando Nro. BDE-I-GDI-2019-0030-M de 22 de enero de 2019; y,

En ejercicio de las funciones que le confiere el artículo 378 del Código Orgánico Monetario y Financiero y el Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.

**DECIDE:**

**Artículo 1.-** Aprobar el **Reglamento de Financiamiento de Vivienda Banca de Segundo Piso**, de conformidad con el documento anexo a la presente Decisión.

**Artículo 2.-** Encargar el cumplimiento y ejecución de la presente Decisión, a los servidores y servidoras del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en el ámbito de sus competencias.

La presente Decisión entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el portal institucional o en el Registro Oficial.

**COMUNÍQUESE.-** Expedida en el Distrito Metropolitano de Quito, el

27 MAR 2019

Ing. Carlos Julio Jaramillo Vintimilla  
**GERENTE GENERAL**

**BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.**

Expidió y firmó la Decisión que antecede el ingeniero Carlos Julio Jaramillo Vintimilla, Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en el Distrito Metropolitano de Quito, a

27 MAR 2019

LO CERTIFICO:

Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.  
**SECRETARIA GENERAL**  
Certifico que es fiel COPIA del ORIGINAL  
que reposa en los Archivos Institucionales

Dr. Roberto Machuca Cisneros  
**SECRETARIO GENERAL**

**BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR B.P.**

Quito 01 ABR 2019

Dr. Roberto Machuca C.



BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR S.A.

VIGENCIA	VERSIÓN
Enero-2019	1.0

TÍTULO:  
REGLAMENTO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA  
BANCA DE SEGUNDO PISO

USO INTERNO



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

CONTROL DE CAMBIOS

Descripción del Cambio	Fecha de Ejecución	Realizado por:		Solicitado por:	
		Nombre	Cargo	Nombre	Cargo



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

CONTENIDO

**CAPITULO I – DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**.....

OBJETIVO.....

ÁMBITO DE APLICACIÓN.....

DESTINO DE FINANCIAMIENTO DE BANCA DE SEGUNDO PISO.....

**CAPÍTULO II. – DE LAS CONDICIONES PARA OTORGAR FINANCIAMIENTO BANCA DE SEGUNDO PISO**  
5

TIPOS DE AMORTIZACIÓN.....

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.-.....

**CAPÍTULO III.- DE LA PROSPECCIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE OPERACIONES DE BANCA DE SEGUNDO PISO**.....

PROSPECCIÓN.....

SOLICITUD DE CRÉDITO PARA FINANCIAMIENTO.....

EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LÍNEAS DE CRÉDITO.....

INSTANCIAS DE CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.....

INSTRUMENTOS LEGALES DE OPERACIÓN.-.....

CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y PÓLIZAS.....

**CAPÍTULO IV.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITOS DE BANCA DE SEGUNDO PISO**.....

DESEMBOLSOS.....

SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN.-.....

RECUPERACIÓN DE LA CARTERA.....

ABONOS Y PRECANCELACIONES.....

PRELACIÓN DE PAGOS.....

**CAPÍTULO V. – DE LA SUSPENSIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO, VENCIMIENTO ANTICIPADO Y DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO**.....

CAUSAS PARA SUSPENSIÓN DE UTILIZACIÓN DE MONTO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.....

DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.....

DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO.....

**CAPITULO VI.- DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL**.....

EXPEDIENTE DE CRÉDITO.....

ARCHIVO Y CUSTODIA.....

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....

ANEXO 1 – SOLICITUD DE LÍNEA DE CRÉDITO.....

ANEXO 2 – REQUISITOS LINEA DE CRÉDITO.....

ANEXO 3 – REQUISITOS PROMOTORES INMOBILIARIOS.....

ANEXO 4 – REQUISITOS BENEFICIARIOS FINALES.....

ANEXO 5 – GLOSARIO DE TÉRMINOS.....



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## CAPITULO I – DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

## OBJETIVO

Art. 1.- Normar los financiamientos a través de líneas de crédito que pueden incorporar anticipos y redescuentos de cartera de vivienda, que ofrece el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. (BDE B.P.) con el fin de promover de manera eficiente la atención a la oferta y demanda de crédito de vivienda a nivel nacional, a través de las Entidades Financieras (EF).

## ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 2.- El BDE B.P. concederá financiamiento a las EF que brinden crédito de vivienda para desarrollo de proyectos inmobiliarios por parte de promotores y créditos hipotecarios para beneficiarios finales, que cumplan las condiciones legales y financieras, observando lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y, la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

## DESTINO DE FINANCIAMIENTO DE BANCA DE SEGUNDO PISO

Art. 3.- Otorgar líneas de crédito para EF que otorguen créditos comerciales para desarrollo de proyectos inmobiliarios por parte de promotores y/o créditos de vivienda dirigido a beneficiarios finales.

## CAPÍTULO II. – DE LAS CONDICIONES PARA OTORGAR FINANCIAMIENTO BANCA DE SEGUNDO PISO

Art. 4.- Las características Generales para el Financiamiento Banca de Segundo Piso son:

## 1. Condiciones de la Línea de Crédito

La línea de crédito es un valor máximo de financiamiento que se otorga a una EF, para anticipos y redescuentos de cartera de promotores inmobiliarios o beneficiarios finales.

SUJETOS DE CRÉDITO	Entidades Financieras (Banca Privada, Banca Pública, Cooperativas de Ahorro y Crédito del Segmento 1, Mutualistas y otras reguladas por las Superintendencias de Bancos y de Economía Popular y Solidaria)
VIGENCIA DEL PLAZO DE VALIDEZ DE LA LÍNEA	1 año, renovable anualmente
CALIFICACIÓN CREDITICIA MINIMA DE LA CARTERA A REDESCONTAR	A1, A2 y A3
CALIFICACIÓN DE RIESGOS Y CUPO DE LA EF	La Gerencia de Riesgos, de forma trimestral (marzo, junio, septiembre y diciembre) efectúa una calificación de riesgos y cupos para anticipo y redescuento con las EF, de acuerdo a la normativa vigente aprobada por el Directorio.

	<p>En caso de ser necesario la Gerencia de Riesgos realizará el análisis financiero de la EF.</p> <p>Para que la Gerencia de Riesgos realice el seguimiento financiero a la EF, la GDI deberá solicitar a la EF remita en medio magnético y en el formato dispuesto por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria la siguiente información:</p> <p>Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, Patrimonio Técnico Constituido y Requerido, e índice Estructural de Liquidez y Brechas de Liquidez (Reporte 7, 8, 9).</p>
<p><b>EVALUACIÓN DEL SUJETO DE CRÉDITO</b></p>	<p>La EF deberá cumplir con los parámetros establecidos en la Política para el Financiamiento (Banca de Primer y Segundo Piso) vigente.</p> <p>Los saldos disponibles no utilizados de las líneas de crédito aprobadas a dichas EF, pueden variar o ser suspendidas en función del análisis financiero, de la calificación o el incumplimiento de la normativa vigente.</p>
<p><b>MONTO DE LÍNEA DE CRÉDITO</b></p>	<p>El monto de la línea de crédito será definido por la Gerencia de División Inmobiliaria, en función de los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cupo definido por la Gerencia de Riesgos y aprobado por el Directorio Institucional;</li> <li>• Experiencia en gestión inmobiliaria; y</li> <li>• Otros determinados en el Manual Operativo para Evaluación, Seguimiento y Liquidación de proyectos (Banca de Primer y Segundo Piso).</li> </ul>
<p><b>DISTRIBUCIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO</b></p>	<p>La línea de crédito deberá estar distribuido de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% para promotores inmobiliarios</li> <li>• 50% a beneficiarios finales</li> </ul> <p>Para cuando se modifique esta composición, en la propuesta de la línea de crédito, la excepción será aprobada por la Gerencia General o Directorio Institucional, según corresponda.</p>

	Si durante la vigencia de la línea de crédito, la EF solicita un cambio de esta composición, esta será aprobada por la instancia correspondiente.
<b>ANTICIPO</b>	En función de la evaluación de la línea de crédito, la GDI determinará la necesidad de otorgar un anticipo de hasta el (30%) del monto total de la línea de crédito de conformidad a lo establecido en el Manual Operativo para Evaluación, Seguimiento y Liquidación de proyectos (Banca de Primer y Segundo Piso).
<b>REDESCUENTO</b>	Hasta el 100% de la línea de crédito aprobada. De deteriorarse la calificación de la cartera redescontada, el BDE B.P. solicitará a la EF precancele la operación de redescuento o sustituya la cartera por el saldo adeudado.

## 2. Condiciones del Anticipo

<b>PLAZO PARA LA JUSTIFICACIÓN DE USO DEL ANTICIPO</b>	La EF tiene hasta 180 días para justificar el anticipo otorgado, mediante operaciones de crédito de vivienda, otorgadas a beneficiarios finales y promotores inmobiliarios.
<b>TASA DE INTERÉS DEL ANTICIPO</b>	La fijada por el BDE B.P. para este tipo de operaciones y que no supere las tasas de interés máximas vigentes publicadas por el BCE y determinadas por la JPRMF. La tasa será reajutable de acuerdo a la metodología vigente
<b>TASA DE MORA O SANCIÓN POR ANTICIPO NO JUSTIFICADO</b>	La fijada por el BDE B.P. y de conformidad con la normativa expedida por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera.
<b>GARANTÍAS</b>	Por el 120% del valor del anticipo.

## 3. Condiciones para Operaciones de Redescuento

<b>GARANTÍAS</b>	Las operaciones de crédito de vivienda deben estar garantizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del Código Orgánico Monetario y Financiero; la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; y, la definida por el BDE B.P. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120% en operaciones de redescuento de promotores inmobiliarios</li> <li>• 105% en operaciones de redescuento de beneficiarios finales</li> </ul>
<b>TASAS DE</b>	La fijada por el BDE B.P. para este tipo de operaciones y que no supere las

<b>REDESCUENTO</b>	tasas de interés máximas vigentes publicadas por el BCE y determinadas por la JPRMF. La tasa será reajutable de acuerdo a la metodología vigente.					
<b>TASA DE MORA O SANCIÓN</b>	La fijada por el BDE B.P. y de conformidad con la normativa expedida por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera.					
<b>CONDICIONES A LAS EF PARA OTORGAR OPERACIONES PARA REDSCUENTO PLAZO, MONTO Y TASA DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR LAS EF</b>	<b>TIPO DE CRÉDITO</b>	<b>DESTINO</b>	<b>PLAZO</b>	<b>GRACIA</b>	<b>ESTRUCTURA CARTERA DEL PROYECTO</b>	<b>TASA</b>  La fijada por el BDE B.P. para este tipo de operaciones.
	Promotor inmobiliario	Proyectos de Vivienda	Hasta 5 años	Hasta 2 años	Mínimo 51% VIS y máximo 49% VIP	
	Beneficiario Final	Adquisición de Vivienda Terminada	Hasta 12 años	N/A	N/A	
<p>Para cuando se modifique la estructura de la cartera del proyecto, en la propuesta de la línea de crédito, la excepción será aprobada por la Gerencia General o Directorio Institucional, según corresponda.</p> <p>Si durante la vigencia de la línea de crédito, la EF solicita un cambio de esta estructura, esta será aprobada por la instancia correspondiente.</p>						
<b>AMORTIZACIÓN</b>	Promotores inmobiliarios: Mensual, Trimestral o Semestral Beneficiarios finales: Mensual					
<b>GARANTÍA</b>	<p>Las operaciones de crédito de vivienda deben estar garantizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del Código Orgánico Monetario y Financiero; la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; y, la definida por el BDE B.P.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 120% en operaciones de redescuento de promotores inmobiliarios</li> <li>• 105% en operaciones de redescuento de beneficiarios finales</li> </ul>					

**TIPOS DE AMORTIZACIÓN**

Art. 5.- Se aplican con dividendos decrecientes en cuotas de capital iguales (tabla alemana) o dividendos iguales con cuotas de capital variables (tabla francesa), a elección del cliente.

**PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.-**

Art. 6.- Previo a la calificación de una determinada EF y una vez receptada la documentación correspondiente, la GDI solicitará a la Unidad de Cumplimiento, emita su informe, para lo cual adjuntará los formularios y anexos que correspondan de manera completa, según lo determinado en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos del BDE B.P., en caso de requerirlo el Oficial de Cumplimiento solicitará al área que mantiene la relación comercial con el cliente, la información adicional que permita completar la aplicación de la política "Conozca a su Cliente".

Como resultado de la aplicación de esta política, se emite un informe de Debida Diligencia Ampliada, el cual permitirá, según sea el caso, tomar decisiones de no vinculación o de someterlos a una determinada debida diligencia continua, según lo dispuesto en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos del BDE B.P.

Los formularios de "Inicio de Relación Comercial o Actualización de Datos" y "Conozca a su Corresponsal o Sujeto Obligado" y sus anexos serán actualizados cada año.

Así mismo, todos los contratos deben incorporar en su contenido las cláusulas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos establecidas institucionalmente.

Para que la Unidad de Cumplimiento realice un control adecuado, la GDI deberá solicitar a la EF los siguientes documentos:

- Hasta el 30 de abril de cada año: Informe del Auditor Externo, Comisario y de Control Interno correspondiente al último ejercicio económico.
- Anualmente actualizar los Formularios de Inicio de Relación Comercial y Conozca a su Corresponsal o Sujeto Obligado y sus anexos.

**CAPÍTULO III.- DE LA PROSPECCIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE OPERACIONES DE BANCA DE SEGUNDO PISO****PROSPECCIÓN**

Art. 7.- La GDI y/o las Sucursales Zonales del Banco brindarán el asesoramiento en la fase de prospección, gestionando conjuntamente con la EF, la generación de operaciones de redescuentos que se aplicarán a nivel de promotores inmobiliarios y beneficiarios finales, a través de la aprobación de líneas de crédito, cumpliendo los requisitos y condiciones exigidos en la normativa interna.

## SOLICITUD DE CRÉDITO PARA FINANCIAMIENTO

**Art. 8.-** Para la aprobación de una línea de crédito a favor de una EF, se observará las condiciones de financiamiento descritas en la Política para el Financiamiento de Vivienda (Banca de primer y segundo piso) vigente, respecto del sujeto de crédito.

La EF presentará la solicitud de línea de crédito, con los requisitos descritos en el Anexo 1 y 2 de este Reglamento.

Para redescuentos de cartera de promotores inmobiliarios, la EF presentará una solicitud de Operación de redescuento para promotores inmobiliarios junto con los requisitos detallados en el Anexo 3 de este Reglamento.

Para redescuentos de cartera de beneficiarios finales, la EF presentará una solicitud de Operación de redescuento para beneficiarios finales junto con los requisitos detallados en el Anexo 4 de este Reglamento.

## EVALUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LÍNEAS DE CRÉDITO

**Art. 9.-** La propuesta de línea de crédito se realiza mediante la calificación de la solicitud de la EF a través del Comité de Crédito de Vivienda, el cual califica operación solicitada en base a los informes de la Gerencia de División Inmobiliaria, Gerencia Jurídica, Gerencia de Riesgos y Unidad de Cumplimiento, y recomienda su aprobación a las instancias pertinentes conforme lo establecido en la Política para el Financiamiento de Vivienda (Banca de Primer y Segundo Piso).

### 1. Anticipos

La línea de crédito contempla de ser el caso, otorgar un anticipo de hasta el 30% del monto de la línea de crédito. Estos anticipos servirán para la colocación de recursos a promotores inmobiliarios y a beneficiarios finales, conforme las condiciones financieras de la línea de crédito aprobada.

### 2. Redescuentos

La línea de crédito contempla también operaciones de redescuento de cartera de vivienda, la misma que ha sido previamente financiada con recursos de la EF, a promotores inmobiliarios y/o beneficiarios finales.

## INSTANCIAS DE CALIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

**Art. 10.-** Conforme a lo establecido en la Política para el Financiamiento de Vivienda (Banca de Primer y Segundo Piso), las instancias de calificación y aprobación son:

Comité de Crédito de Vivienda: estará integrado por:

1. Gerente General o su delegado, quien lo presidirá;
2. El Subgerente General de Negocios; y,
3. El Gerente de División Inmobiliaria;

Participarán como asesores del Comité solo con voz:

1. Gerente Jurídico
2. Gerente de Riesgos

El Presidente del Comité de Crédito de Vivienda, actuará con voto dirimente.

La Secretaría del Comité de Crédito de Vivienda la ejercerá la Secretaría General del BDE B.P., quien constatará la asistencia de los miembros del Comité, cuyo cuerpo colegiado deberá contar con la mitad más uno (1) para dar inicio a la sesión correspondiente; además, emitirá el Acta de Calificación respectiva.

La aprobación en acto administrativo será efectuada conforme las siguientes instancias de aprobación:

- a) Hasta 10'000.000 Gerencia General
- b) Desde 10'000.001 en adelante por el Directorio Institucional

#### **INSTRUMENTOS LEGALES DE OPERACIÓN.-**

**Art. 11.-** Una vez que la EF haya sido aprobada con una línea de crédito suscribirá los siguientes documentos con el BDE B.P. que serán revisados y sumillados por la Gerencia Jurídica:

1. Convenio Marco para Operación de Redescuento y Anticipo: Suscrito entre el BDE B.P. y la EF, contiene los procedimientos, obligaciones y responsabilidades a seguir conforme las disposiciones establecidas por el BDE B.P.
2. Pagaré por el valor del anticipo otorgado (si se otorga anticipo)
3. Contrato de Prestación de Servicios Bancarios (Tripartito): Suscrito entre el Banco Central del Ecuador (BCE), la EF calificada y el BDE B.P., contiene las condiciones de débito / crédito automático del pago de las obligaciones crediticias.

#### **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y PÓLIZAS**

**Art. 12.-** Las Garantías y Pólizas se constituyen de la siguiente manera:

##### **1. Anticipos**

El BDE B.P. requerirá a la EF la constitución de garantías adecuadas, las cuales deben cubrir al menos el 120% del financiamiento otorgado, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 214 del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

## 2. Redescuentos

1. Las garantías deben cubrir como mínimo el 120% (Promotor Inmobiliario) y 105% (Beneficiario Final), del saldo de capital de cada uno de los créditos a redescontar.
2. La EF incorporará la cláusula de cesión de derechos que constará en las escrituras de hipoteca que respalden las operaciones a ser redescontadas.
3. La EF debe endosar o ceder con responsabilidad a favor del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., todos los documentos de las operaciones de crédito a redescontar.
4. La EF contará con pólizas de seguros respecto de las garantías entregadas, que deberán estar vigentes durante el plazo de la operación de redescuento:
  - a) Promotor inmobiliario: Todo riesgo de construcción
  - b) Beneficiario Final: Incendio y desgravamen
5. La EF suscribirá a la orden del BDE B.P., un pagaré por el valor total de cada una de las operaciones de redescuento que sean instrumentadas.
6. La EF otorgará garantías adicionales, inclusive propias, cuando éstas fueren requeridas por el BDE B.P.
7. Si la cartera de las operaciones de redescuento bajara de calificación "A3", la EF sustituirá la cartera hipotecaria o pre cancelará los créditos.
8. En caso de que en el período de vigencia del crédito la EF presente un deterioro en sus indicadores y/o cobertura, se solicitará mayor garantía.

La Gerencia de Operaciones custodiará la copia de la póliza de seguro actualizada y el original de endoso beneficiario acreedor a favor del BDE B. P., garantías entregadas por la EF y notificará a la GDI, previamente su vencimiento cuando corresponda.

La Gerencia Jurídica emitirá un informe de aceptación de las garantías entregadas.

## CAPÍTULO IV.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE CRÉDITOS DE BANCA DE SEGUNDO PISO

### DESEMBOLSOS

**Art. 13.-** Para efectuar los desembolsos a la EF, se debe tomar en cuenta el cumplimiento de las siguientes condiciones:

## 1. Anticipo

Para realizar el desembolso del anticipo contemplado dentro de la línea de crédito aprobada, la EF debe contar con la siguiente documentación:

- a) Resolución o Decisión de aprobación de la línea de crédito y % de anticipo.
- b) Certificación Presupuestaria emitida por la Gerencia de Operaciones
- c) Convenios suscritos establecidos en este Reglamento.
- d) Pagaré por el 100% del anticipo, el mismo deberá contener la sumilla de la Gerencia Jurídica confirmando la validez del Título Valor.
- e) Garantías correspondientes, debidamente constituidas e ingresadas a Custodia.
- f) Solicitud de desembolso enviado a la Gerencia de Operaciones.

La EF deberá pagar los intereses generados hasta la justificación del anticipo (180 días), que serán cobrados a través de débito automático de la cuenta corriente que la EF mantiene en el BCE.

Una vez que la EF entregue los justificativos correspondientes a la cartera de vivienda generada por el anticipo otorgado, la Gerencia Jurídica emitirá el informe favorable para su aceptación.

Si la EF no cumpliera en el plazo de hasta 180 días con la justificación del anticipo, se le otorgará un plazo adicional máximo de hasta 15 días para su regularización, considerando el cobro respectivo de la tasa de mora (tasa máxima activa vigente a la fecha) por los días adicionales, caso contrario la EF deberá proceder al reintegro de los valores adeudados.

## 2. Redescuento

Para realizar el desembolso del redescuento a la EF, contemplado dentro de la línea de crédito aprobada, se debe cumplir las siguientes condiciones:

- a. Resolución o Decisión de aprobación de las operaciones de redescuento de acuerdo a la instancia de aprobación correspondiente.
- b. Certificación presupuestaria emitida por la Gerencia de Operaciones.
- c. Las garantías debidamente constituidas, serán validadas por la Gerencia Jurídica, previo al registro y custodia en la Gerencia de Operaciones.
- d. Pagaré por el 100% por cada operación de redescuento, el mismo debe contener la sumilla de la Gerencia Jurídica confirmando la validez del Título Valor.
- e. Los desembolsos se efectúan tomando en cuenta los saldos adeudados a la fecha de la cartera redescontada y su plazo irá en función del plazo máximo de dicha cartera.
- f. Solicitud de desembolso enviado a la Gerencia de Operaciones.

Una vez instrumentado el desembolso, se emitirá la tabla de amortización definitiva, la cual será enviada a la EF, para su suscripción, posteriormente será devuelta al BDE B.P. para su custodia en la Gerencia de Operaciones.

#### **SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN.-**

**Art. 14.-** El BDE B.P. a través de la Gerencia de División Inmobiliaria realizará actividades de seguimiento a la cartera de operaciones de redescuento para beneficiarios finales y al estado de los proyectos inmobiliarios.

##### **1. Cartera Redescontada Beneficiario Final**

El BDE B.P. revisará la calidad de la cartera de acuerdo a su calificación que no podrá ser inferior a A3, mediante el seguimiento a las estructuras financieras de las EF para identificar si existen recursos que entregaron los beneficiarios finales a la EF, mismos que no fueron reportados al BDE B.P., para lo cual la EF debe proporcionar la siguiente información:

- a) Mensualmente enviar el detalle de recaudaciones de las operaciones de cartera en el formato dispuesto por el BDE B.P.
- b) Mensualmente enviar la estructura C02/R04 y R05, para verificar si existen clientes que han pre-cancelado antes de la fecha de finalización del crédito.
- c) Copias de las pólizas vigentes de las garantías cedidas, hasta la liquidación del crédito.

##### **2. Cartera Redescontada Promotores Inmobiliarios**

El BDE B.P. realizará de manera aleatoria visitas a los proyectos inmobiliarios para verificar si los recursos financiados se están utilizando de forma adecuada en la construcción de unidades de vivienda, para lo cual la EF debe entregar previo a la instrumentación del redescuento copia de la información integral del proyecto que contenga:

- a) Cronograma valorado de obra.
- b) Presupuesto inicial.
- c) Plan de comercialización.
- d) Resumen ejecutivo del proyecto inmobiliario.

Previo a la visita aleatoria al proyecto inmobiliario, la EF deberá remitir el informe de fiscalización del mes precedente a la visita, y mantener el expediente del crédito del promotor inmobiliario.

El técnico asignado efectuará el seguimiento utilizando la Ficha de Inspección.

### RECUPERACIÓN DE LA CARTERA

Art. 15.- La EF efectuará los pagos de los créditos redescontados de capital e intereses de acuerdo a la tabla de amortización, a través de débito automático de la cuenta corriente que la EF mantiene en el BCE.

La EF suscribirá un Contrato de Prestación de Servicios Bancarios con el BDE B. P. y el BCE, en el cual se establecerán las condiciones financieras para la recaudación de los créditos. La Gerencia de Operaciones coordinará con el BCE el cobro de los dividendos o pagos extraordinarios.

### ABONOS Y PRECANCELACIONES

Art. 16.- Para realizar abonos y precancelaciones, se debe considerar lo siguiente:

1. La EF en caso de recibir abonos extraordinarios o precancelaciones debe notificar y transferir los recursos al BDE B.P., adjuntando el comprobante de transferencia y demás documentos de soporte, establecidos en el Convenio Marco de Operación de Redescuento y Anticipo suscrito.
2. Los pagos de dividendos, abonos extraordinarios y precancelaciones serán aplicados a la operación de redescuento con la EF, considerando la fecha de acreditación de los recursos por parte del BCE en la cuenta que mantiene el BDE B. P., en dicha institución.
3. El Banco podrá aplicar como sanción la tasa de recargo por mora establecida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cuando la EF no entregue oportunamente los recursos de abonos extraordinarios o precancelaciones efectuadas por los beneficiarios finales y promotores inmobiliarios.

El monto de la penalidad resultante estará en función de los días de incumplimiento, cuya liquidación y cobro será realizado por la Gerencia de Operaciones. Las notificaciones de estos cobros a la EF, serán emitidas por la GDI.

4. La EF en cualquier momento puede pagar al BDE B.P. antes del vencimiento, una parte o la totalidad de las obligaciones derivadas de las operaciones de redescuento.
5. En caso de que el beneficiario del crédito no cancele a la EF y ésta deba realizar acciones legales de cobro, la EF realizará la precancelación de la operación redescontada, luego de lo cual se procederá a la devolución de las garantías de dicho crédito.

### PRELACIÓN DE PAGOS

Art. 17.- El orden de prelación de pagos se efectúa y ejecuta de conformidad con las disposiciones previstas en la codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, así como, el Libro IV, el Título XIV.- *"Del modo de extinguirse las obligaciones, y primeramente de la solución o pago efectivo"*, del Código Civil y las Resoluciones de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera.

## CAPÍTULO V. – DE LA SUSPENSIÓN DE LA LÍNEA DE CRÉDITO, VENCIMIENTO ANTICIPADO Y DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO

### CAUSAS PARA SUSPENSIÓN DE UTILIZACIÓN DE MONTO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO

**Art. 18.-** El BDE B.P. suspenderá la utilización del monto disponible de recursos de la línea de crédito a la EF en los siguientes casos:

1. Cuando existan circunstancias especiales, que a criterio del BDE B. P., a través del análisis de la Gerencia de Riesgos, determinen que la EF no acredita una sólida posición económica-financiera y de capacidad técnica en el manejo de los recursos aplicados a las operaciones de redescuentos otorgadas.
2. Cuando la EF mantenga obligaciones impagas con el BDE B.P., así como litigios judiciales, administrativos, arbitrales y/o extrajudiciales, que sean informadas por las áreas competentes del BDE B.P.
3. Cuando tengan operaciones en el Fondo de Liquidez.
4. Cuando la EF impida la realización de controles o inspecciones por parte del BDE B.P. o de sus delegados para realizar visitas aleatorias a los proyectos inmobiliarios y viviendas de beneficiarios finales y no permitir la verificación del expediente de crédito del cliente debidamente actualizado.
5. Por deterioro en la calificación de riesgo de la EF, detectado en la calificación realizada por la Gerencia de Riesgos.
6. Por no realizar la precancelación de operaciones de redescuento que no posean una calificación de cartera mínima de A3.
7. Cuando no se justifique el uso de los recursos entregados en el plazo estipulado.

### DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

**Art. 19.-** El BDE B.P. se reserva el derecho de declarar de vencimiento anticipado de una obligación específica y requerir el reembolso de los recursos entregados, en los siguientes casos:

- a) No contar con los recursos suficientes en la cuenta que mantiene la EF en el BCE para el pago de los dividendos.
- b) Si el deudor de la EF hubiese destinado todo o parte de los recursos del crédito para el financiamiento de proyectos habitacionales o unidades de vivienda, que no se enmarquen dentro de los parámetros para el que fueron aprobados.
- c) Cuando sin autorización escrita del BDE B.P., la EF cambie el destino del crédito redescontado, modifique los plazos, u otras condiciones del mismo.
- d) Cuando la EF haya entregado datos falsos de sus clientes, para la obtención de redescuentos.

- e) Si los créditos redescontados por el BDE B.P. hubiesen sido otorgados a empresas o personas vinculadas a la EF por propiedad, gestión o presunción, incumpliendo lo establecido en la norma vigente.
- f) Cuando, durante la vigencia del crédito redescontado, el cliente haya sido registrado en la lista nacional de personas observadas que administra la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) e internacionales (Organización de Naciones Unidas -ONU, Office of Foreign Assets Control - OFAC), revisión que es realizada por la Unidad de Cumplimiento del BDE B. P.

#### DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO

Art. 20.- El BDE B.P. podrá declarar de plazo vencido todas las obligaciones y ejecutar las garantías en el caso de encontrarse la EF en un proceso de disolución voluntaria, supervisión intensiva o liquidación en los términos establecidos en la ley.

### CAPITULO VI- DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL

#### EXPEDIENTE DE CRÉDITO

Art. 21.- La GDI, mantendrá los expedientes individuales de cada uno de los sujetos de crédito, con la documentación e información determinada en el Anexo 1, Carpeta de Crédito, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, Libro I: Sistema Monetario y Financiero, Título II, Capítulo VIII, Calificación de Activos de Riesgos y Constitución de Provisiones por parte de las Entidades de los Sectores Financieros Público y Privado, bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

#### ARCHIVO Y CUSTODIA

Art. 22.- La GDI será la responsable del manejo del expediente del crédito, desde la aprobación hasta la liquidación dentro del archivo pasivo, para posteriormente remitir esta documentación a la Secretaria General del BDE B.P., de acuerdo a la normativa vigente.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

De requerirse instructivos, manuales, guías, y demás instrumentos necesarios, para la aplicación del presente Reglamento, deberán ser elaborados a partir de la expedición del presente Reglamento.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga el Reglamento de Operaciones de Redescuento y Anticipo para el Financiamiento de Vivienda de Interés Social, expedido mediante Resolución No. 2015-DIR-033 de 25 de mayo de 2015.

ANEXO 1 – SOLICITUD DE LÍNEA DE CRÉDITO

 <b>SOLICITUD LINEA DE CRÉDITO ENTIDADES FINANCIERAS</b>			
Lugar:	No. Solicitud		
Fecha:			
<b>DATOS DE LA EF</b>			
Razón social			
RUC			
Dirección:			
Teléfono:			
<b>DATOS REPRESENTANTE LEGAL EF</b>			
Nombres y Apellidos			
No. De identificación			
Profesión:	Cargo:		
email:	Teléfono:		
<b>PRINCIPALES CONTACTOS</b>			
Nombre:	Cargo:	Teléfono:	correo electrónico
Nombre:	Cargo:	Teléfono:	correo electrónico
<b>DATOS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO</b>			
Monto línea de crédito:			
Anticipo	si <input type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>	Monto Anticipo:
<b>DATOS DE LA GARANTÍA PROPUESTA ANTICIPO</b>			
Pignoración depósitos o inversiones	<input type="checkbox"/>		
Título emitidos del Estado o BCE	<input type="checkbox"/>		
Cartera calificada como A	<input type="checkbox"/>		
Hipotecas sobre bienes inmuebles	<input type="checkbox"/>		

DECLARO (AMOS) bajo juramento que los datos consignados en mi (nuestra) solicitud de crédito son verídicos y correctos; y, autorizo al Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., a verificar y pedir cualquier tipo de ampliación de la información que he proporcionado; y, a comprobar la identidad del solicitante a través de fuentes internas y externas, la veracidad y autenticidad de los datos proporcionados, la capacidad crediticia conforme a las sanas prácticas y condiciones del mercado; y, a cumplir con todas las normas y formalidades que establecen las leyes y reglamentos para el otorgamiento de los créditos. Igualmente ratifico y declaro que los fondos entregados y recibidos por la institución tienen origen y destino lícito permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Atentamente,

Nombre  
 Cargo  
 Representante Legal de la EF

## ANEXO 2 – REQUISITOS LINEA DE CRÉDITO

 <b>GERENCIA DE DIVISION INMOBILIARIA</b> <small>BANCO DE ECUADOR S.A.</small>	
REQUISITOS LINEA DE CRÉDITO	
No.	DESCRIPCION
1	Solicitud suscrita por el Representante Legal
<b>Información Jurídica</b>	
2	Copia simple de la Escritura de Constitución y reforma de estatutos
3	Copia del nombramiento debidamente inscrito de los representantes legales de la entidad solicitante
<b>Información Financiera</b>	
4	Copia de los Estados financieros auditados de los últimos 2 años
5	Reporte de liquidez estructural de los últimos 3 meses
6	Reporte 1 Brechas de sensibilidad
7	Reporte 2 Sensibilidad Margen Financiero
8	Reporte 3 Sensibilidad Valor Patrimonial
9	Reporte 7 Brechas de liquidez contractual
10	Reporte 8 Brechas de liquidez esperado
11	Reporte 9 Brechas de liquidez dinámico
12	Copia del Impuesto a la Renta del último año
13	Copia de Informe actualizado de la Calificadora de Riesgos
<b>Unidad de Cumplimiento</b>	
14	Formulario de inicio de relación Comercial con firma de responsabilidad otorgado por el BDE B.P. (adjuntando documentación requerida)
15	Formulario de Conozca a su Corresponsal o Sujeto Obligado con firma de Responsabilidad en formato otorgado por el BDE B.P. (adjuntando documentación requerida)
16	Certificación de Prevención de Lavado de Activos



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

ANEXO 3 – REQUISITOS PROMOTORES INMOBILIARIOS

 <b>GERENCIA DE DIVISION INMOBILIARIA</b> <small>BANCO DE DESARROLLO DEL ECUADOR S.A.</small>	
REQUISITOS OPERACIONES DE REDESCUENTO	
PROMOTORES INMOBILIARIOS	
No.	DESCRIPCION
1	Solicitud suscrita por el Representante Legal
2	Archivo en formato BDE BP con la información de los expedientes de crédito
<b>Información Financiera</b>	
3	Copia de la Solicitud de Crédito del promotor inmobiliario
4	Tabla de amortización actualizada
5	Comprobante de desembolso del crédito entregado por la EF al promotor inmobiliario
6	Cronograma valorado de obra
7	Presupuesto inicial
8	Plan de comercialización
9	Resumen ejecutivo del proyecto inmobiliario
10	Calificación Crediticia del Promotor Inmobiliario (buró)
<b>Información Jurídica</b>	
11	Copia simple del nombramiento de Representante Legal de la empresa promotora
12	Copia del RUC
<b>Garantías y Pólizas de Seguro</b>	
13	Avalúo del inmueble, original; efectuado por peritos previamente calificados por la Superintendencia de Bancos
14	Escritura de la hipoteca notariada y registrada
15	Cesión de hipoteca al BDE B.P.
16	Pagaré del promotor
17	Endoso de pagaré del cliente al BDE B.P.
18	Póliza de seguro todo riesgo de construcción



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## ANEXO 4 – REQUISITOS BENEFICIARIOS FINALES

 <b>GERENCIA DE DIVISION INMOBILIARIA</b> <small>BANCO DE INMOBILIARIOS DEL ECUADOR S.A.</small>	
REQUISITOS OPERACIONES DE REDESCUENTO EF	
BENEFICIARIOS FINALES	
No.	DESCRIPCION
1	Solicitud suscrita por el Representante Legal
2	Archivo en formato BDE BP con la información de los expedientes de crédito
<b>Información Financiera</b>	
3	Copia de la Solicitud de Crédito del beneficiario final
4	Tabla de amortización suscrita
5	Archivo en formato BDE BP con la información de las tablas de amortización
6	Comprobante de Desembolso del crédito entregado por la EF
7	Calificación Crediticia del beneficiario final (buró)
<b>Información Jurídica</b>	
<b>Garantías y Pólizas de Seguro</b>	
8	Avalúo del inmueble, original, efectuado por peritos previamente calificados por la Superintendencia de Bancos
9	Escritura de la Hipoteca notariada y registrada
10	Cesión de Hipoteca al BDE B.P.
11	Pagaré o contrato de mutuo del beneficiario final
12	Endoso de pagaré del cliente o cesión del contrato de mutuo al BDE B.P.
13	Póliza de seguro contra incendio
14	Póliza de seguro de desgravamen



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

## ANEXO 5 – GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Anticipo.-** Mecanismo mediante el cual se entrega a la EF un porcentaje de la línea de crédito aprobada contra la instrumentación de garantías adecuadas. Este anticipo será utilizado como incentivo para que la EF coloque en créditos a beneficiarios finales o promotores inmobiliarios y cuyo plazo de justificación al BDE B.P. del anticipo, será de hasta seis meses plazo, mediante la generación de operaciones de redescuento.
- **BDE B.P.-** Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.
- **BCE.-** Banco Central del Ecuador
- **Beneficiario Final (BF).-** Persona natural que adquiere una vivienda, sea esta Vivienda de Interés Social - VIS definida por el MIDUVI; o, Vivienda de Interés público - VIP.
- **Cartera de Vivienda.-** Se refiere a las operaciones otorgadas por la EF, destinadas para el financiamiento de proyectos de vivienda para promotores inmobiliarios y de adquisición de vivienda a beneficiarios finales.
- **Cupo.-** Valor máximo de crédito asignado a la EF en base a su calificación y monto de patrimonio técnico constituido.
- **Entidad Calificada.-** Entidad Financiera que cumple con las condiciones y requisitos establecidos por el BDE B.P, para efectuar operaciones de redescuento de cartera de vivienda.
- **Entidad Financiera (EF).-** Entidades financieras controladas por la Superintendencia de Bancos (Bancos Privados y Sociedades Financieras), o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (Cooperativas de Ahorro y Crédito y Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda).
- **GDI.-** Gerencia de División Inmobiliaria
- **JPRMF.-** Junta de Política y Regulación de Monetaria y Financiera
- **Línea de Crédito.-** Es un valor máximo de crédito comercial que se otorga a una EF, para redescuento de cartera de promotores inmobiliarios o beneficiarios finales y cuyo cupo es definido por la Gerencia de Riesgos.
- **Promotor Inmobiliario (PI).-** Persona natural o persona jurídica del sector público o privado que construye o promueve proyectos habitacionales.
- **Redescuento de Cartera.-** Operación por la cual del BDE B.P. otorga un préstamo a una EF, la cual previamente ha financiado y desembolsado recursos a un promotor inmobiliario o beneficiario final, contra entrega de garantías debidamente constituidas y endosadas al BDE B.P.
- **SB.-** Superintendencia de Bancos
- **SEPS.-** Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.
- **Tasa de Interés.-** La cobrada por la EF al promotor inmobiliario o beneficiario final.
- **Tasa de Interés por mora.-** Tasa que cobra el BDE B.P. a la EF que incurra en mora por el incumplimiento de pagos anticipados o no cumpla a tiempo sus obligaciones de pago.

- **Tasa de Interés de Redescuento.-** La cobrada por el BDE B.P. a la EF a la fecha de la operación.
- **VIS.-** Aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, conforme los lineamientos emitidos por MIDUVI, quien define especificaciones técnicas mínimas que caracterizan este tipo de unidades habitacionales y estima rangos de precios para las mismas, en función del nivel socio-económico de los hogares.
- **VIP.-** Aplica para viviendas de hasta 70.000, cuyo valor por metro cuadrado no exceda de USD 890 dólares, está dirigida para beneficiarios que adquieren primera vivienda, para fin exclusivo de habitar en ella y no para fines comerciales. El precio del terreno no podrá ser superior al 50% del valor total de la vivienda.

Banco de Desarrollo del  
Ecuador B.P.  
SECRETARÍA GENERAL

CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR