



Resolución No. 015-2014-V

LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 132 numeral 6 de la Constitución de la República establece que se requerirá de ley para otorgar a los organismos públicos de control y regulación la facultad de expedir normas de carácter general en las materias propias de su competencia, sin que puedan alterar o innovar las disposiciones legales;

Que el artículo 1 del Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone promover un mercado de valores organizado, integrado, eficaz y transparente, lo cual se logra con información veraz, completa y oportuna;

Que el artículo 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, crea la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, como ente responsable de la formulación de políticas públicas y regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores;

Que el artículo 14, numerales 27 y 51 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece como facultad de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, cumplir con las funciones que la Ley de Mercado de Valores le otorga; y, dictar normas de transparencia y divulgación de información para todas las entidades del sistema financiero nacional y de los regímenes de valores y seguros, respectivamente;

Que de acuerdo con el artículo 9 numerales 1 y 4, Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, es facultad de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera dictar la política general del mercado de valores y regular su funcionamiento, así como expedir las normas complementarias y las resoluciones administrativas de carácter general necesarias para la aplicación de dicha Ley;

Que es necesario reformar las normas de carácter general expedidas por el Consejo Nacional de Valores para regular la actividad que llevan a cabo las fiduciarias como administradoras de fideicomisos mercantiles inmobiliarios, con el fin de redefinir los componentes del punto de equilibrio;

Que la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en sesión ordinaria realizada el 4 de diciembre de 2014, conoció y aprobó el proyecto de resolución presentado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, relativo al tratamiento del punto de equilibrio para los proyectos inmobiliarios que se instrumenten a través de fideicomisos mercantiles; y,

En ejercicio de sus funciones:



RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- En la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, efectúense las siguientes reformas:

1. Sustituir el numeral 6.6 del artículo 30, del Capítulo I Administradoras de Fondos y Fideicomisos, del Subtítulo III Inversionistas Institucionales, del Título II Participantes de Mercado de Valores, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, por el siguiente:

“6.6 Que el financiamiento haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos de todo el proyecto; y, en caso de ser por etapas, que el financiamiento haya alcanzado el mismo porcentaje de dicho costo por cada etapa.”

2. Sustituir el numeral 6.7 del artículo 30 de la Sección III Disposiciones Generales, del Capítulo I Administradoras de Fondos y Fideicomisos, del Subtítulo III Inversionistas Institucionales, del Título II Participantes de Mercado de Valores de la de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, por el siguiente:

“6.7. Que la ocurrencia del punto de equilibrio se dé dentro del plazo establecido en el contrato, el cual podrá ser prorrogado hasta por dos veces.

Las fuentes de financiamiento podrán provenir del aporte de los recursos de los constituyentes o fideicomitentes; de los constituyentes adherentes; de créditos aprobados por entidades del sistema financiero; de préstamos otorgados por los fideicomitentes o terceras personas ajenas al sistema financiero; de créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto; y, de recursos comprometidos por los promitentes compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa elevado a escritura pública. Para estos efectos, no se considerarán los aportes de conocimientos técnicos (Know How).

Sin perjuicio de la obligación que tienen los fideicomitentes de aportar el dinero para la compra del terreno sobre el que se va a desarrollar el proyecto inmobiliario o de aportar el o los inmuebles u otros bienes para el mismo fin, los fideicomitentes podrán conceder préstamos o mutuos al fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario. En este caso, así como en el caso de préstamos otorgados por personas ajenas al sector sistema financiero, la tasa de interés pactada no podrá ser superior a la tasa de interés máxima convencional que fije la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; el fideicomiso no podrá otorgar garantías a favor del mutuante para caucionar dicho préstamo; y, la fiduciaria será responsable de verificar que los pagos del capital e intereses, por concepto del mutuo, se efectúen únicamente cuando no afecten al desarrollo del proyecto inmobiliario y siempre que el fideicomiso cuente con los recursos



dinerarios para hacerlo. En el evento de que el fideicomiso presentare problemas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, no tuviere recursos suficientes para afrontar sus obligaciones con terceros o no pudiere cumplir con su finalidad, el fideicomitente o las personas mutuantes ajenas al sistema financiero, cobrarán luego de que el fideicomiso haya cumplido sus obligaciones para con los promitentes compradores, terceros acreedores, y constituyentes adherentes.

El fiduciario está impedido de constituir garantías a favor de las personas que hubieren prestado o entregado dinero al fideicomitente para el financiamiento del proyecto inmobiliario, así como tampoco podrá otorgar constancias documentales de la calidad de beneficiario o certificar que dichos terceros son acreedores del fideicomiso. Se excepcionan de lo previsto en este inciso, los créditos que el fideicomitente obtuviere del sistema financiero para la ejecución del mismo proyecto.

Mientras el administrador fiduciario no certifique el punto de equilibrio, los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto y deberán mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, o depositados en entidades del sistema financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en el primer caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados."

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE.- Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, el 4 de diciembre de 2014.

EL PRESIDENTE,


Econ. Patricio Rivera Yáñez

Proveyó y firmó la resolución que antecede, el economista Patricio Rivera Yáñez, Ministro Coordinador de Política Económica – Presidente de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en el Distrito Metropolitano de Quito, el 4 de diciembre de 2014.- **LO CERTIFICO.**

EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO, ENCARGADO


Ab. Ricardo Mateus Vásquez



