



El Congreso Nacional

CONSIDERANDO

- Que** en el Registro Oficial Suplemento, No. 503 de 28 de enero del 2002, se promulgó la Ley que Regula la Emisión de Cédulas Hipotecarias (Ley No. 59);
- Que** la mencionada Ley fue expedida con el objeto de reactivar la industria de la construcción, coadyuvar a la solución del problema habitacional en el país, incentivar el ahorro nacional y contribuir a la captación de recursos externos;
- Que** es necesario reformar algunas disposiciones de la citada Ley, con el fin de facilitar la negociación de las cédulas hipotecarias y de esta manera se cumplan las finalidades para las cuales fue expedida; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY QUE REGULA LA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS

Art. 1.- Sustitúyese el inciso primero del artículo 1, por el siguiente:

"Las Cédulas Hipotecarias son títulos ejecutivos que contienen un derecho económico que consiste en la percepción de una renta periódica fija o reajutable, y el derecho al reembolso del capital determinado en la misma, en el plazo estipulado para el pago de los préstamos a que correspondan. Las cédulas hipotecarias deberán estar garantizadas por los bienes inmuebles hipotecados a favor de la institución financiera emisora, para caucionar tales préstamos de amortización gradual y por el conjunto de sus préstamos hipotecarios de amortización gradual con emisión de Cédulas Hipotecarias vigentes. Accesoriamente las Cédulas Hipotecarias también estarán garantizadas por el capital y las reservas de la institución financiera sujeta al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros."

Art. 2.- Sustitúyese los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 1, por los siguientes:

"Las Cédulas Hipotecarias que pueden ser nominativas, a la orden o al portador, a elección del deudor, deberán emitirse en denominaciones de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América o de sus múltiplos.

No podrán otorgarse créditos con Cédulas Hipotecarias con vencimientos inferiores a un año ni superiores a treinta años y sin ninguna limitación

*201
21*

LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

económica. El plazo de emisión de las Cédulas Hipotecarias deberá ser el mismo que el plazo del crédito.

Las cédulas hipotecarias deberán negociarse a través del mercado bursátil ecuatoriano. Se excluyen de esta obligación a las transferencias de Cédulas Hipotecarias originadas en:

- a) Daciones en pago;*
- b) El pago del principal con Cédulas Hipotecarias que realiza el propio deudor a la institución emisora;*
- c) Fusiones;*
- d) Escisiones;*
- e) Herencias;*
- f) Legados;*
- g) Donaciones;*
- h) Liquidación de la sociedad conyugal;*
- i) Liquidación de la sociedad de bienes originada por la unión de hecho;*
- j) Cambios de valores entre portafolios administrados por una Casa de Valores de propiedad de un mismo comitente; y,*
- k) Otras que la ley lo permita.*

La aplicación del literal j) no procederá cuando existan vinculaciones, conforme lo define la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto por la Ley de Mercado de Valores".

Art. 3.- *Sustitúyese el primer inciso del artículo 2, por los siguientes:*

"La garantía hipotecaria que se constituya para caucionar préstamos hipotecarios de amortización gradual con emisión de Cédulas recaerá sobre bienes inmuebles según la definición del Código Civil, inmuebles que en ningún caso podrán tener un valor inferior al 140% de la o las obligaciones garantizadas; por lo tanto, esta garantía hipotecaria podrá amparar uno o varios préstamos con la emisión de Cédulas Hipotecarias, que el deudor tenga o pueda tener a favor del acreedor hipotecario, siempre y cuando el avalúo del o de los inmuebles hipotecados no sea inferior al 140% del valor total de los préstamos hipotecarios de amortización gradual con emisión de Cédulas otorgadas al deudor.

Los avalúos formarán parte del expediente individual del crédito y los peritos nombrados por el Directorio de la institución emisora, serán responsables civil y penalmente hasta por culpa leve por el contenido de sus informes periciales".

Art. 4.- *Deróguese el artículo 3.*

Art. 5.- *En el artículo 4, sustitúyese la frase: "seguro contra todo riesgo", por: "seguro de incendios y líneas aliadas, que cubran cuando menos terremotos e inundaciones"; y, la frase: "del deudor persona natural", por: "del deudor o deudores personas naturales".*

LIBRO AUTENTICO DE LEGISLACION ECUATORIANA

Art. 6.- *Sustitúyese el inciso primero del artículo 5, por el siguiente:*

"En todo caso en que el pago de los dividendos se encontraren vencidos, la institución financiera emisora podrá cobrar sobre la cuantía del dividendo del capital en mora, la máxima tasa de mora permitida por la ley, vigente al momento del pago".

Art. 7.- *En el primer inciso del artículo 6, después de la palabra: "préstamo", agréguese la siguiente frase: "Si el pago se produce por anticipado, la institución financiera emisora obligatoriamente deberá realizar un sorteo extraordinario de Cédulas Hipotecarias con las mismas normas y procedimientos contemplados en el Reglamento".*

Art. 8.- *En el inciso segundo del artículo 6, cámbiese la frase: "cien dólares", por: "cincuenta dólares".*

Art. 9.- *Sustitúyese el tercer inciso del artículo 6, por el siguiente:*

"Todo pago por concepto de amortización de capital podrá efectuarse con Cédulas Hipotecarias y/o con cupones de capital emitidos por la misma institución financiera emisora, siempre que su vencimiento corresponda al mismo semestre o a semestres anteriores, del capital que se está cancelando".

Art. 10.- *En el artículo 7, suprimase en el primer inciso la frase que dice: "la referencia del bien inmueble que respalda el crédito y la hipoteca, con los datos respectivos a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como las demás indicaciones, según su naturaleza".*

Art. 11.- *Reemplácese los incisos segundo y tercero del artículo 7, por los siguientes:*

"Cada Cédula llevará cupones adheridos, los que podrán ser de intereses y opcionalmente, a criterio de la institución financiera emisora, de amortización del capital. En los cupones se hará constar el nombre de la institución financiera emisora; la serie y el número de la cédula a que corresponda; la tasa de interés o valor de amortización del capital, según corresponda; el periodo a que corresponda; y, la fecha de pago. En aquellos casos que el emisor decidiera pagar el capital a través de amortizaciones periódicas no serán necesarios los sorteos ordinarios.

Los cupones serán suficiente y único comprobante para el pago de los intereses y del capital, si fuere del caso, a excepción del último pago de capital para el cual se deberá presentar la Cédula Hipotecaria correspondiente."

Art. 12.- *En el artículo 10, a continuación de las palabras: "Título IV", añádase la frase: "Del Libro I".*

DISPOSICIÓN GENERAL

Las instituciones financieras emisoras de cédulas hipotecarias deberán tener una calificación mínima de B o su equivalente, otorgada por una calificadora de riesgo legalmente establecida en el país.

Artículo

Final.- *La presente Ley Reformatoria, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.*

Dada en el Distrito Metropolitano de San Francisco de Quito, en la Sala de Sesiones del Congreso Nacional del Ecuador, a los doce días del mes de noviembre del año dos mil tres.



GUILLERMO LANDAZURI CARRILLO
PRESIDENTE



GILBERTO VACA GARCIA
SECRETARIO GENERAL