

Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M

Quito D.M., 09 de marzo de 2021

**PARA:** Sr. Arq. Byron Daniel Pinos Abad  
**Gerente de División Inmobiliaria, Encargado**

**ASUNTO:** Informe Técnico Motivado y solicitud de revisión de resoluciones para conocimiento y aprobación de la Ratificación de la Delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas al Gerente General Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. para que designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores de la institución

De mi consideración:

En referencia al Memorando Nro. BDE-I-GDI-2021-0083-M de 04 de marzo de 2021, el Gerente de División Inmobiliaria, adjunta el informe técnico motiva y el proyecto de Resolución y señala. "(...) *fin de contar con la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas para la Ratificación de la Delegación al Gerente General de la institución para que designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. (...), me permito manifestar lo siguiente:*

**1. ANTECEDENTES:**

**1.1.** En el Informe Técnico Motivado para ratificación de la Delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas al Gerente General Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. para que designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores de la institución, emitido por la Gerencia de División Inmobiliaria, adjunto al Memorando Nro. BDE-I-GDI-2021-0083-M de 04 de marzo de 2021, señala:

**"ANÁLISIS TÉCNICO**

*La GDI en el marco de la asesoría comercial, evaluación y seguimiento de financiamientos para la construcción de proyectos vivienda de interés social y público, solicita al sujeto de crédito, avalúos y reavalúos de los bienes inmuebles que son presentados como garantía del financiamiento al Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.*

De conformidad al Art. 16. Avalúos del Reglamento para el Financiamiento de Vivienda de Banca de Primer Piso vigente, se establece que: "*Las garantías hipotecarias otorgadas por los clientes y aceptadas por el BDE B.P., serán valuadas con una frecuencia máxima de un año o en un tiempo menor cuando la GDI lo requiera, para asegurar que se dé cumplimiento al nivel de cobertura exigido para el valor del riesgo vigente. Dicho costo deberá ser asumido por el cliente. En el informe de avalúo deberá constar el nombre y firma de los peritos, quienes responderán civil y penalmente ante la entidad por sus peritajes. La estructura del informe de avalúo será de acuerdo a las normas dictadas para el efecto por el organismo de control. Los avalúos de los proyectos inmobiliarios serán realizados por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Bancos y registrados en el BDE B. P., en caso de actualización del avalúo, lo podrá realizar el perito designado originalmente. (...)*" El resaltado y subrayado me pertenecen. La Gerencia de División Inmobiliaria como parte de sus atribuciones revisa el "Informe de avalúo de bien inmueble para garantía hipotecaria", y verifica que el perito valuador se encuentre calificado en la Superintendencia de Bancos y registrado en el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.; y, en caso de no constar en el referido listado, no se aceptará el avalúo al promotor inmobiliario.

Es importante señalar, que la Gerencia de División inmobiliaria, requiere la ratificación de la delegación al Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. constante en la Resolución No. 2020-JGA-010 de 31 de marzo de 2020, para que, bajo su responsabilidad, previo análisis y control, designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. requiera para el cumplimiento de sus competencias; peritos que previamente deben contar con la calificación de la Superintendencia de Bancos o el organismo que corresponda."

## Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M

Quito D.M., 09 de marzo de 2021

**“IV. CONCLUSIÓN**

Dada la pertinencia y viabilidad técnica se concluye que es imperativo contar con la Ratificación de la Delegación de la Junta General Ordinaria de Accionistas al Gerente General Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para que designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores de la institución.

**V. RECOMENDACIÓN**

La Gerencia de División Inmobiliaria para la adecuada operatividad del negocio requiere actualizar la lista de peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Bancos y registrados en el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., razón por la cual recomienda poner en conocimiento del Directorio Institucional y aprobar por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Institución, la ratificación de la delegación al Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. constante en la Resolución No. 2020-JGA-010 de 31 de marzo de 2020, para que, bajo su responsabilidad, previo análisis y control, designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. requiera para el cumplimiento de sus competencias; peritos que previamente deben contar con la calificación de la Superintendencia de Bancos o el organismo que corresponda.”

**2. BASE LEGAL:**

**2.1.**En el artículo 82 de Constitución de la República del Ecuador, establece: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*

**2.2.**En el artículo 226 de la Norma Constitucional, dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*

**2.3.**En el artículo 309 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“El sistema financiero nacional se compone de los sectores público, privado, y del popular y solidario, que intermedian recursos del público. Cada uno de estos sectores contará con normas y entidades de control específicas y diferenciadas, que se encargarán de preservar su seguridad, estabilidad, transparencia y solidez. Estas entidades serán autónomas. Los directores de las entidades de control serán responsables administrativa, civil y penalmente por sus decisiones.”;*

**2.4.**En el numeral 24 del artículo 62 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone: *“(…) La Superintendencia de Bancos tiene las siguientes funciones: 24. Calificar a las personas naturales y jurídicas que efectúan trabajos de apoyo a la supervisión, como auditores internos, auditores externos, peritos valuadores y calificadoras de riesgo, entre otros:”;*

**2.5.**En el artículo 160 del Código Orgánico Monetario y Financiero, determina: *“El sistema financiero nacional está integrado por el sector financiero público, el sector financiero privado y el sector financiero popular y solidario.”;*

**2.6.**En el artículo 365 del Código Orgánico Monetario y Financiero, determina: *“Las entidades del sector financiero público se constituirán como personas jurídicas de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria. En el ejercicio de sus actividades y servicios financieros se regirán por las disposiciones de este Código, las que emitan la Junta, los organismos de control, sus respectivos directorios, las aplicables a las instituciones financieras y en lo demás, aplicarán la legislación que rige a las instituciones públicas”;*

**2.7.**En el numeral 14 del artículo 375 del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece entre otras funciones del Directorio Institucional: *“14. Designar a los (...) peritos valuadores (...) sujetos a calificación previa por parte de la Superintendencia”;* así mismo en el último inciso del artículo citado, dispone: *“En el*

## Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M

Quito D.M., 09 de marzo de 2021

*caso de la entidad financiera pública a cargo del financiamiento a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las funciones de los numerales 14 (...), serán resueltas por la Junta General de Accionistas”;*

**2.8.** En el Decreto Ejecutivo No. 867 del 30 de diciembre de 2015, se reorganizó al Banco del Estado, entidad que, a partir de esa fecha, se denomina Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.; cuya naturaleza es la de una entidad del sector financiero público, con personería jurídica propia, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria, se rige en el ejercicio de sus actividades y en el desarrollo de servicios financieros por el Código Orgánico Monetario y Financiero, el Decreto referido, las normas que emita la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, los organismos de control, la Junta General de Accionistas del Banco, su respectivo Directorio; y, en los demás, las normas de su Estatuto Social y las que rigen a las instituciones públicas;

**2.9.** En el artículo 8 del Decreto Ejecutivo antes citado, puntualiza: *“El gobierno del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. estará a cargo de la Junta General de Accionistas, en tanto que la administración se ejercerá a través del Directorio y la Gerencia General.”;*

**2.10.** En la Disposición General Primera del Decreto Ejecutivo invocado, dispone: *“El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., adquiere todas las obligaciones de orden administrativo, financiero, legal y de cualquier otra índole del Banco del Estado.- El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. será el sucesor en derecho del Banco del Estado, asumiendo los activos, pasivos, patrimonio, derechos y obligaciones, contratos, convenios y demás instrumentos jurídicos que éste último mantiene”;*

**2.11.** En el artículo 40 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, establece que la responsabilidad por acción u omisión, se refiere a: *“(…) Las autoridades, dignatarios, funcionarios y demás servidores de las instituciones del Estado, actuarán con la diligencia y empeño que emplean en la administración de sus propios negocios y actividades, caso contrario responderán, por sus acciones u omisiones, de conformidad con lo previsto en esta ley.”;*

**2.12.** En el artículo 6, del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Art. 6.-Principio de jerarquía. Los organismos que conforman el Estado se estructuran y organizan de manera escalonada. Los órganos superiores dirigen y controlan la labor de sus subordinados y resuelven los conflictos entre los mismos.”*

**2.13.** En el artículo 22, del Código Orgánico Administrativo, dispone: *“Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.- La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro.- Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”*

**2.14.** En el artículo 39, del Código Orgánico Administrativo, manifiesta: *“Art. 39.- Respeto al ordenamiento jurídico y a la autoridad legítima. Las personas cumplirán, sin necesidad de requerimiento adicional, con lo dispuesto en la Constitución, las leyes y el ordenamiento jurídico en general y las decisiones adoptadas por autoridad competente.”*

**2.15.** En el artículo 123, del Código Orgánico Administrativo, señala: *“Art. 123.- Alcance del dictamen o informe. El dictamen o informe se referirá a los aspectos objeto de la consulta o del requerimiento; a las materias objeto de la competencia del órgano emisor y a los aspectos que incumben a la profesión, arte u oficio, de los servidores públicos que lo suscriben.”*

**2.16.** En el artículo 2 de la Sección I *“De las definiciones, requisitos, incompatibilidades y registros”*, del Capítulo IV *“De las normas para la calificación y riesgos de peritos valuadores”*, del Título XXI *“De las calificaciones otorgadas”*, del Libro I *“Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero”*, de la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos, establece: *“Todos los*

## Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M

Quito D.M., 09 de marzo de 2021

*inmuebles que sean de propiedad de las instituciones del sistema financiero, así como todos aquellos bienes, muebles o inmuebles, que les hubieren sido entregados en garantía o en dación en pago, de acuerdo con la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y las normas contenidas en esta Codificación, serán valoradas mediante un avalúo realizado por un perito evaluador, debidamente calificado, en la forma y cumpliendo los requisitos establecidos en el presente capítulo (...)*”;

**2.17.** En el artículo 3 de la Sección I “*De las definiciones, requisitos, incompatibilidades y registros*”, del Capítulo IV “*De las normas para la calificación y riesgos de peritos valuadores*”, del Título XXI “*De las calificaciones otorgadas*”, del Libro I “*Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero*”, de la Codificación de Normas de la Superintendencia de Bancos, señala: “*Podrán ser peritos evaluadores de las personas naturales o jurídicas previamente calificadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que conozcan determinado arte u oficio relacionado directamente con el bien que se vaya a avaluar y efectuarán el referido avalúo de manera técnica y ajustada a la realidad del mercado. Igual requisito deberán cumplir aquellos peritos evaluadores que actúen a nombre de una persona jurídica que se dedique a esta actividad.*”;

**2.18.** Mediante los artículos 1 y 2 de la Resolución No. 2016-JGA-09 del 29 de marzo de 2016, la Junta General Ordinaria de Accionistas del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P., resolvió: “*Art 1.- Delegar a la Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. para que, bajo su responsabilidad, previo análisis y control, designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. requiera para el cumplimiento de sus competencias; peritos que previamente deben contar con la calificación de la Superintendencia de Bancos o el organismo que corresponda. Art. 2.- Encargar a la Administración del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. la ejecución de la presente Resolución, la misma que entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición; y será de aplicación y cumplimiento inmediato.*”;

**2.19.** Mediante Resolución No. 2016-DIR-048 del 23 de agosto de 2016, el Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., aprobó las nuevas denominaciones; así como la jurisdicción de cada una de las Sucursales Zonales del Banco;

**2.20.** Mediante Resolución No. SB-DTL-2018-335 del 04 de abril de 2018, la Superintendencia de Bancos, aprobó la Reforma Integral del Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., en los términos contenidos en las Resoluciones de Directorio Nos. 2017-DIR-073 del 11 de octubre de 2017; y, 2017-DIR-077 del 21 de noviembre de 2017;

**2.21.** En el artículo 13 de la Codificación del Estatuto Social antes referido, dispone: “*Junta General de Accionistas.- Es el organismo de gobierno del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., con poderes para resolver todos los asuntos relativos a los negocios sociales y para tomar las decisiones que juzgue conveniente en defensa de la entidad.- Estará integrada por el Presidente de la República o su delegado, que será el Ministro de Economía y Finanzas, quien a presidirá (...)*”;

**2.22.** En el numeral 7 del artículo 15 de la Codificación del Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., establece entre otras funciones de la Junta General de Accionistas: “*7. Designar peritos valuadores, previa calificación de la Superintendencia de Bancos*”;

**2.23.** Con Resolución No. 2020-JGA-010 de 31 de marzo de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., resolvió: “*Artículo 1.- Ratificar la delegación al Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. constante en la Resolución No. 2016-JGA-09 del 29 de marzo de 2016, para que, bajo su responsabilidad, previo análisis y control, designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. requiera para el cumplimiento de sus competencias; peritos que previamente deben contar con la calificación de la Superintendencia de Bancos o el organismo que corresponda.*”

## Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M

Quito D.M., 09 de marzo de 2021

**3. PRONUNCIAMIENTO:**

Conforme lo establecido en el artículo 226 de la Norma Constitucional y en concordancia con disposiciones atinentes en el numeral 14 del artículo 375 del Código Orgánico Monetario y Financiero; artículo 13 y numeral 7 del artículo 14 de la Codificación del Estatuto Social del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., corresponde señalar que la Junta General de Accionistas, de acuerdo a las funciones establecidas en los instrumentos jurídicos citados en el presente documento, tiene la competencia para conocer y designar peritos valuadores, previa calificación de la Superintendencia de Bancos, al mismo tiempo, remitido por la Gerencia de División Inmobiliaria, en virtud del ordenamiento legal vigente que rige al BDE B.P.

De la información proporcionada por el área requirente que consta como documentación adjunta así como el informe técnico motivado de 02 de marzo de 2021, elaborado y aprobado por la Gerencia de División Inmobiliaria, el cual se encuentra contenido en el Memorando Nro. BDE-I-GDI-2021-0083-M de 04 de marzo de 2021; se observa que la unidad antes citada de acuerdo a su ámbito de gestión y competencias, cuenta con la legitimidad para realizar el requerimiento que nos ocupa, en virtud de lo establecido en el Estatuto Orgánico de gestión organizacional por procesos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., evidenciándose que existen los elementos necesarios para que estos sean puestos a consideración de la Junta General del Accionistas del Banco de Desarrollo del Ecuador .

En este orden de ideas, considerando lo señalado en el COA, sobre la base de la normativa vigente que rige al BDE B.P.; y así como la documentación habilitada por el área requirente, esta Gerencia Jurídica en razón de sus funciones, deberes y atribuciones, estima procedente manifestar el presente informe de viabilidad jurídica, aporta desde la perspectiva legal los elementos de opinión requeridos para la formación de la voluntad administrativa de las autoridades competentes, con respecto del requerimiento materia del presente pronunciamiento.

**IV. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:**

**4.1.** Con base en los antecedentes enunciados y la normativa legal vigente citada; y, luego de la revisión y de los respectivos ajustes realizados por la Gerencia Jurídica a mi cargo, en uso de las atribuciones establecidas en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., este Despacho concluye que **existe viabilidad jurídica** para que se eleve a conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.; el proyecto de Resolución cuyo objeto es: *“Ratificar la delegación al Gerente General del Banco de Desarrollo del Ecuador B. P. constante en la Resolución No. 2016-JGA-09 del 29 de marzo de 2016 y en la Resolución No. 2020-JGA-010 de 31 de marzo de 2020, para que, bajo su responsabilidad, previo análisis y control, designe, nombre, remueva e incorpore a sus registros los peritos valuadores en todas las materias que el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., requiera para el cumplimiento de sus competencias; peritos que previamente deben contar con la calificación de la Superintendencia de Bancos o el organismo que corresponda.”*

**4.2.** En tal virtud, se remite el presente informe de viabilidad jurídica al área a su cargo junto con el respectivo proyecto de Resolución debidamente revisados por la Gerencia Jurídica a mi cargo, con la recomendación de que se continúe con el trámite pertinente, conforme lo manifestado en el apartado de pronunciamiento que antecede y sobre la base de la documentación habilitante enunciada, la misma que debe formar parte del expediente administrativo correspondiente. (La Gerencia de División Inmobiliaria deberá realizar la verificación directa y oportuna de los datos e insumos documentales atinentes en el marco del trámite a seguir).

**4.3.** La presente comunicación de ninguna manera constituye orden o autorización de gasto o pago; y, no contiene pronunciamiento alguno sobre los aspectos técnicos o de cálculos económicos y/o financieros, toda vez que éstos no le competen a la Unidad a mi cargo; razón por la cual, lo revisado por esta Área está supeditado a una revisión de los aspectos legales que deben observarse en aplicación de la normativa vigente que le atañe a los instrumentos materia del presente Informe.



**Memorando Nro. BDE-I-GJU-2021-0293-M**

**Quito D.M., 09 de marzo de 2021**

La Gerencia Jurídica se pronuncia exclusivamente sobre los aspectos legales, dejando a salvo su responsabilidad sobre los contenidos técnicos, económicos y financieros, por no ser de su competencia, y sobre la base de la consulta e información remitida por la Gerencia de División Inmobiliaria

Atentamente,



***Documento firmado electrónicamente***

Dr. Pablo Fernando Iñiguez Paredes  
**GERENTE JURÍDICO**

Referencias:

- BDE-I-GDI-2021-0083-M

Anexos:

- 1. resolución no. 2020-jga-010 de 30\_03\_20.pdf
- 2. bde-i-seg-2021-0066-m requerimiento de planificación de temas para sesión de la junta general d
- 3a informe técnico motivado 02\_03\_2021.pdf
- resolución definitiva gju ja rev. mj.docx

Copia:

Sr. Dr. Máximo Gorki Jibaja Jurado  
**Director de Asesoría y Contratos, Encargado**

ja/mj