

**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela - 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

**CONVENIO INTERINSTITUCIONAL QUE CELEBRAN
EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y
LA MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON GUAYAQUIL**

PRIMERA.- OTORGANTES:

Comparecen a la celebración y suscripción del presente convenio:

- 1.1 Por una parte el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a quien en lo posterior y para efectos de este Convenio se le denominará "IESS", representado legalmente por su Director General, ingeniero Cesar Díaz Álvarez, debidamente autorizado por el Consejo Directivo de la Institución en sesión de dos de junio del 2005, como consta de la Resolución N° CD 063 de la misma fecha; y,
- 1.2 Por otra parte, comparece la Muy Ilustre Municipalidad del Cantón Guayaquil, representada judicial y extrajudicialmente por su Alcalde señor Abogado Jaime Nebot Saadi y por el Dr. Miguel Hernández Terán, Procurador Síndico de la Municipalidad, a quienes en lo posterior y para efectos de este instrumento se les denominará "La Municipalidad de Guayaquil" o simplemente "Municipio de Guayaquil".

Las partes declaran de manera expresa que comparecen a la suscripción del presente instrumento en forma libre y voluntaria, actuando en todo momento de buena fe, sometiéndose a las cláusulas que a continuación se estipulan:

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

- 2.1 La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil y el IESS, suscribieron el 21 de junio del 2004 un Convenio de Alianza Estratégica con el objeto de diversificar y descentralizar las inversiones del IESS.
- 2.2 El propósito de este Convenio es que el IESS invierta anualmente, de acuerdo con la Ley y su Plan de Inversiones, en los valores de titularización que el Municipio de Guayaquil ha resuelto se generen sobre la base de patrimonios autónomos administrados por la compañía anónima de propiedad del Municipio denominada "Admunifondos". Lo expuesto con sujeción a lo resuelto por el Consejo Directivo del IESS, en sesión de 2 de junio del 2005.- Este plan específico de inversión, responde a la legal descentralización de las inversiones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social hacia el Cantón Guayaquil, con el propósito fundamental de que el ahorro de los afiliados de dicho cantón se invierta también en esa jurisdicción en valores de titularización provenientes de cartera hipotecaria que financie viviendas nuevas ya construidas, con el objeto de incentivar así el crecimiento económico del Cantón a través del incremento



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

de la producción, el empleo y el ejercicio del derecho de los habitantes de acceder a la propiedad de una vivienda.

- 2.3 El IESS, en atención a disposiciones contenidas en la Constitución Política del Estado, la Ley de Seguridad Social, Ley de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y otras normas legales, se encuentra autorizado y facultado para realizar inversiones en mercado de valores, especialmente a través de sus Inversiones No Privativas con fondos del Seguro General Obligatorio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 61 y 265 de la Ley de Seguridad Social vigente. Tales disposiciones establecen que el IESS puede invertir, entre otros instrumentos, "...en activos denominados en dólares u otra moneda, ya sea en títulos emitidos por el Estado Ecuatoriano, o de crédito hipotecario, o de derechos fiduciarios, o de titularización u obligaciones debidamente calificados y que se negocien en el mercado de valores del Ecuador...." Entre estas posibilidades, el presente instrumento contempla la "Titularización de activos".
- 2.4 El señor Superintendente de Bancos, mediante oficio No. SBS-DNSS-2003-0913 del 19 de diciembre del 2003 deja constancia expresa que: "La figura legal a través de la cual el IESS realizaría esta inversión está autorizada por la Ley de Seguridad Social, por lo tanto el tomar como referencia el monto equivalente a "fondos de reserva" como un parámetro de cálculo para fijar un monto de inversión mensual es viable y no contraría ninguna disposición legal, ya que los fondos de reserva como tales los seguirá administrando el IESS con las responsabilidades que ello conlleva de acuerdo con la Ley".
- 2.5 El señor Superintendente de Bancos, mediante resoluciones SBS-2004-451, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 3 de junio 2004, en su Sección 3, ha establecido las normas para la inversión por parte del IESS en valores que se emitan como consecuencia de procesos de titularización, que son distintos de la constitución de Negocios Fiduciarios, especificados en la Sección 4 de la misma resolución. La titularización hipotecaria por su naturaleza, produce una atomización del riesgo en muchos deudores individuales, por lo cual el señor Superintendente de Bancos, mediante Resolución SBS-2004-509, publicada en el Registro Oficial No. 359 del 18 de junio 2004, amplía el contenido de la Resolución SBS-2004-451, resolviendo que en casos como el que contempla el presente instrumento, "Si la titularización de cartera hipotecaria se origina en créditos individuales otorgados para vivienda terminada de interés social, o en fondos colectivos formados con el mismo propósito, promovidos por el gobierno central o los gobiernos seccionales autónomos que hubieren suscrito convenios previos con el IESS, se podrá invertir hasta el 100% de la emisión, siempre que este haya recibido una calificación de al menos "A", y con sujeción a las normas legales aplicables".
- 2.6 La Municipalidad de Guayaquil, con sujeción a las previsiones del Art. 12, numerales 1, 2 y 4, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, tiene entre sus fines:



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

- 2.6.1 Procurar el bienestar material y social de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales;
- 2.6.2 Planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y,
- 2.6.3 Promover el desarrollo económico, social, medio ambiental y cultural dentro de su jurisdicción.
- 2.7 Es propósito de las partes que el presente instrumento sea parte del plan de inversiones del IESS, de forma tal que el IESS realice inversiones financieras en los valores de titularización que emitan los fideicomisos mercantiles administrados por la administradora de fondos Admunifondos S.A.; todo de conformidad con las consideraciones de evaluación que contiene este instrumento, de forma tal de en lo posterior concretar, efectivamente, tales inversiones de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, reglamentos expedidos por el Consejo Nacional de Valores y demás disposiciones aplicables específicamente en la materia.
- 2.8 El Superintendente de Bancos y Seguros mediante informe contenido en el oficio N° SBS-2005-414 de 2 de Junio del 2005, emitió su pronunciamiento favorable para la firma del presente Convenio.
- 2.9 El Procurador General del Estado, mediante informe contenido en el oficio N° 016980 de 2 de Junio del 2005 se abstuvo de emitir su pronunciamiento, al estimar que este tipo de Convenios, al no tener como objeto la adquisición de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios no se inscriben dentro de la exigencia prevista en la letra f) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado.
- 2.10 El Consejo Directivo del IESS, en sesión del 2 de junio del 2005, autorizó al Director General de la Institución para que suscriba a nombre del IESS el presente Convenio Interinstitucional. Forma parte integrante de esa resolución el texto íntegro de este convenio, documento que también fue aprobado en todas sus partes.

TERCERA.- AGENTE DE MANEJO DE LAS INVERSIONES.

Con el propósito de viabilizar las Inversiones que hará el IESS en Guayaquil, el Municipio de Guayaquil ha creado una compañía anónima, la Administradora de Fondos y Fideicomisos denominada ADMUNIFONDOS S.A., para que la misma, actuando como agente de manejo en los términos de la Ley de Mercado de Valores, realice los procesos de titularización en el marco de las Leyes que le corresponden y atendiendo las características de las políticas definidas por el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS", las mismas que se recogen en la Cláusula Cuarta del presente documento



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL CONSEJO DIRECTIVO

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

CUARTA: EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES:

- 4.1 Para efectos de la aplicación de este Convenio, el Consejo Directivo del IESS, ha establecido las políticas relativas a los mecanismos de cobertura de riesgo, criterios de rentabilidad y seguridad, políticas y criterios y que constan descritas en la cláusula 4.8 del presente Convenio. Estas políticas serán de cumplimiento obligatorio por parte la Comisión Técnica de Inversiones del IESS, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Seguridad Social, por lo que dicha Comisión realizará la gestión de verificación de la ejecución de estas políticas, previo a la inversión y desembolso de las sumas de dinero respectivas, las mismas que se darán a través del cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y demás normas complementarias. De igual forma, la Municipalidad de Guayaquil deberá proponer a través del agente de manejo, procesos de titularización que se ajusten a las políticas fijadas en este convenio. La Comisión Técnica de Inversiones considerará la valoración de la cartera de crédito hipotecario a titularizarse. La totalidad de las observaciones sobre estos aspectos, fundamentadas y por escrito, deberán efectuarse en un plazo máximo de quince días hábiles a contarse desde la fecha de recepción de los mismos. De no producirse ninguna observación en dicho plazo, se entenderá su conformidad con el proceso; de producirse observaciones solo exigirá su cumplimiento y no podrá efectuar nuevas observaciones.
- 4.2 El IESS realizará las inversiones, de acuerdo a la Ley de Seguridad Social y Ley de Mercado de Valores, a través de la Bolsa de Valores, adquiriendo los Títulos Valores desmaterializados emitidos por los patrimonios autónomos que representan los Fideicomisos de Titularización que emitirán los valores de Contenido Crediticio; tales fideicomisos serán los administrados por Admunifondos, S.A. y constituidos por promotores inmobiliarios con el propósito exclusivo de titularizar cartera de créditos, de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, especialmente en su Art. 143, literal c) y el Reglamento Sobre Procesos de Titularización Aplicable a Originadores de Derecho Privado (Resolución No. CNV-009-2000). Los activos que podrán titularizarse dentro de dichos Fideicomisos, serán cartera de créditos que cuenten con garantía real hipotecaria y debe originarse sobre los proyectos Inmobiliarios de vivienda que se desarrollen en el Cantón Guayaquil, y siempre sobre casas terminadas, respecto de las cuales se haya otorgado el Certificado de Habitabilidad por parte de la "Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil" y cuyo valor comercial actual oscile entre los seis mil y treinta mil dólares americanos, debiendo a esta cantidad aplicarse anualmente el incremento por inflación oficial.
- 4.3 Las emisiones global y anualmente consideradas no se podrán concentrar en un solo originador de cartera, para mantener una dispersión de riesgo. Por tanto deberán diversificarse en más de un originador, a partir de la segunda emisión.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL CONSEJO DIRECTIVO

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

- 4.4 El cálculo de flujo de dinero neto que debe destinar el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para la adquisición de cartera titularizada con garantía específica del inmueble, representará el ahorro interno que genera el Cantón Guayaquil, constituido por un monto equivalente a los aportes al "IESS" de los aportantes y empleadores, incluyendo una suma equivalente al fondo de reserva, correspondiente a los aportantes o cotizantes en el Cantón Guayaquil, menos un monto equivalente a los valores correspondientes al costo de los servicios que el "IESS" destina para la prestación de los servicios de esos mismos aportantes de Guayaquil, y el porcentaje de gastos administrativos que se establecen en la Ley. - El Consejo Directivo del IESS determinará en el presupuesto anual de inversiones el monto que resulte del cálculo anteriormente indicado.- El monto anual máximo de la inversión en los valores antedichos, que efectuará el IESS para el año 2005, podrá ser de hasta la suma de OCHENTA Y SIETE MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA. (USD.87.000.000.00) siendo este el monto aproximado de acuerdo con lo establecido anteriormente. Para los próximos años, este monto se ajustará en proporción a la variación que se presente en los aportes totales de los afiliados al IESS en el Cantón Guayaquil. Esta variación se establecerá en el mes de enero de cada año comparado el monto total aportado el año inmediatamente anterior cerrado en diciembre, contra el monto total aportado en el año cerrado 12 meses antes.
- 4.5 El IESS, será entonces el inversionista de los Títulos Valores descritos en el Numeral 4.2. Los fideicomisos descritos en el Numeral 4.2, teniendo un propósito exclusivo de titularización de activos hipotecarios, no podrán titularizar valores u obligaciones emitidos por el Estado ecuatoriano y en ningún caso por el propio Municipio de Guayaquil, ni ningún otro Municipio o Entidad Pública del país. El M.I. Municipio de Guayaquil no podrá utilizar los recursos de los fideicomisos para extinguir obligaciones de la Institución ni de ninguna de las Fundaciones Municipales existentes o que a futuro se constituyan; ni podrá invertir en títulos financieros u obligaciones del sector privado, financiero o no, tampoco podrá invertir en el exterior.
- 4.6 Las inversiones que se lleguen a instrumentar, de conformidad con las previsiones de este instrumento, permitirán al IESS cumplir con las estipulaciones de la Ley Especial de Descentralización del Estado en cuanto a inversiones en la región Costa, siendo responsabilidad del IESS cumplir con la compensación de inversiones equivalentes en la región Sierra.
- 4.7 Las partes dejan constancia que los recursos a invertirse por parte del IESS en los Títulos Valores deberán producir una rentabilidad mínima en dólares de los Estados Unidos de América que será la mayor tasa que resulte de aplicar los siguientes conceptos:

a) La tasa de los Títulos Valores será al menos equivalente a la tasa actuarial vigente del IESS, más la inflación oficial, después de descontar la comisión de administración de los Fideicomisos y los gastos autorizados en sus Re-



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

mentos de Gestión, incluyendo seguros de desgravamen de vida y de incendio y riesgos catastróficos, que sumados no excederán el 2% del rendimiento de la cartera. En ningún caso la administradora de Fondos obtendrá de este porcentaje utilidad alguna, ya que todos los excedentes se entregarán a favor del IESS al momento de la liquidación de cada uno de los fideicomisos.

b) En ningún caso, la cartera hipotecaria, que componga el fideicomiso de titularización, deberá generar una tasa de interés no menor al 10%. El rendimiento mínimo efectivo anual de los Títulos Valores deberá ser del 8%.

c) Los plazos, rendimientos y otras características de los Títulos Valores a ser adquiridos por el IESS, los determinará Admunifondos, S.A., de acuerdo a la realidad del mercado y las condiciones de cartera de los originadores en cada momento, siempre que se cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el Numeral 4.8 y de conformidad con la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y demás reglamentos aplicables.

4.8 Conforme consta en el numeral 4,1 del presente Convenio, el Consejo Directivo del IESS, en sesión de 2 de junio del 2005, conoció las condiciones que deben cumplir los Títulos Valores a ser adquiridos, con sujeción a los principios de eficiencia, seguridad y rentabilidad, establecidos en la Ley de Seguridad Social y las regulaciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros vigentes al momento de la suscripción del presente convenio, condiciones que se describen a continuación:

1. Política para selección de CARTERA para ser transferida a los Fideicomisos:

- a. Cada deudor tendrá una relación de cuota mensual de su deuda respecto del ingreso familiar comprobado que no supere el 35% al momento de la suscripción de su deuda.
- b. La CARTERA deberá estar constituida por pagarés contratados en dólares de los Estados Unidos de América.
- c. Las UNIDADES HABITACIONALES deben ser nuevas, habitadas por primera vez por el Deudor, y estarán avaluadas entre US\$ 6,000 y US\$ 30,000 al momento de la transferencia de la CARTERA. Los terrenos sobre los que se construya estas unidades habitacionales, deberán contar con infraestructura de servicios básicos.
- d. El avalúo de las UNIDADES HABITACIONALES deberá ser al menos igual al 120% del valor de la CARTERA.
- e. La UNIDAD HABITACIONAL deberá estar dentro de la jurisdicción del cantón Guayaquil y deberá ser, al momento que sea contratada por los DEUDORES SELECCIONADOS, el domicilio principal de cada uno de ellos.



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

- f. El deudor seleccionado deberá contar con una Calificación en la Central de Riesgos no inferior a "A" al momento de la transferencia de cartera al Fideicomiso.
- g. La cartera no deberá encontrarse vencida al momento de su transferencia al Fideicomiso.
- h. Cada DEUDOR SELECCIONADO no deberá haber tenido obligaciones de pago vencidas en más de 3 ocasiones por un período de hasta 60 días en cada ocasión.
- i. La Cartera deberá generar un rendimiento expresado en la Tasa Activa Referencial fijada por el Banco Central, promedio de las 26 semanas anteriores a la emisión de los títulos, que cumpla las condiciones del Convenio.
- j. La CARTERA deberá prever que la tasa de rendimiento se ajuste al menos anualmente, con una tasa mínima de 10%.
- k. La CARTERA debe estar garantizada por una Hipoteca sobre el terreno y la vivienda, y otros mecanismos de garantía previstos en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.
- l. La CARTERA debe ser evaluada por una Auditora Externa autorizada por la Superintendencia de Compañías.

2. Condiciones de los Títulos Valores a ser adquiridos por el IESS:

- a. Cada emisión contará con su respectiva calificación de riesgo, que no podrá ser inferior a "A", otorgada por una Calificadora de Riesgo debidamente autorizada e inscrita en el Registro de Mercado de Valores.
- b. Deben tener una amortización mensual de Capital creciente e Intereses decrecientes.

Establecidas ya las condiciones precedentes, estas se aplicarán durante la vigencia del presente convenio, de conformidad con lo establecido en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta, de este Instrumento.

- 4.9** El desembolso por parte del IESS de los fondos por la compra de los Títulos Valores se realizará dentro de las 72 horas de la realización de la operación confirmada por la Bolsa de Valores, con sujeción a las disposiciones bursátiles aplicables.

QUINTA.- DECLARACIONES:

- 5.1** Las partes de mutuo acuerdo dejan sin efecto hacia futuro los Convenios de Alianza Estratégica y de Ejecución suscritos entre la Municipalidad de Guayaquil y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el 21 de junio y 16 de diciembre del 2004, respectivamente.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL CONSEJO DIRECTIVO

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

- 5.2 Las partes dejan expresa constancia de que el presente convenio para la ejecución del Plan de Inversiones anteriormente acordado, tiene un plazo indefinido de vigencia. Por mutuo acuerdo, en caso necesario y por así convenir a los intereses respectivos, serán susceptibles de modificación los términos del presente instrumento. Los términos y condiciones previstas en el numeral 4.8, de la Cláusula Cuarta del presente Convenio, deberán ser evaluados por las partes cada 4 años a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de los objetivos de este instrumento. A falta de evaluación, o a falta de acuerdo en los nuevos términos, estos se mantendrán vigentes por un plazo similar al anteriormente referido y así sucesivamente.
- 5.3 El control y transparencia de las inversiones estará a cargo de una empresa auditora independiente, de prestigio internacional, contratada por Admunifondos S.A., de conformidad con la Ley; sin perjuicio del control que, conforme a la Ley, corresponde a las Superintendencias de Compañías y de Bancos y Seguros y, en lo que corresponda, a la Contraloría General del Estado.

SEXTA: NATURALEZA COERCIBLE DEL PRESENTE INSTRUMENTO:

El presente convenio, dada su bilateralidad, genera obligaciones a cargo de ambos contratantes.

El presente convenio complementa la visión de las inversiones que el IESS contempla y contemplará en su plan anual de inversiones con sujeción a la Ley, de forma tal que cuando efectivamente el IESS realice las inversiones financieras y bursátiles, se estará a lo que para el efecto dispone la Ley de Mercado de Valores, y demás normas jurídicas complementarias que rigen las inversiones de valores por parte de inversionistas institucionales del Sector Público.

SEPTIMA.- DOMICILIO:

En caso de controversia, sobre la ejecución del presente Convenio, las partes se someten a las decisiones del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, con sede en la ciudad de Quito.

OCTAVA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

Forman parte integrante de este convenio los siguientes documentos habilitantes:

- a. Copia certificada del oficio No. 11000000.368 del 11 de abril del 2005, por el que el Consejo Directivo del IESS encarga las funciones de Director General de la Institución al Ing. César Díaz Álvarez, Subdirector General del IESS;
- b. Certificado otorgado por el Secretario de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil que acredita la personería de los señores Alcalde y Procurador Síndico de dicha Municipalidad.



**INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO**

Edif. Zarzuela – 6to. Piso Av. 9 de octubre y Jorge Washington. Quito - Ecuador

- c. Copia certificada de la Resolución No. CD.059 del 30 de mayo del 2005, expedida por el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- d. Copia certificada del oficio No. SBS-2005-414 del 2 de junio del 2005, suscrito por el Superintendente de Bancos y Seguros;
- e. Copia certificada del oficio No. 016980 del 2 de junio del 2005, suscrito por el Procurador General del Estado;
- f. Copia certificada de la Resolución No. CD.063 del 2 de junio del 2005, expedida por el Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En fe de aceptación del presente convenio, los comparecientes lo suscriben por triplicado en la ciudad de Guayaquil, a los tres días del mes de junio del dos mil cinco.

Por la Muy Ilustre Municipalidad del Cantón Guayaquil

Abg. Jaime Nebot Saadi
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Dr. Miguel Hernandez T.
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Ing. César Díaz Álvarez
Director General, Subrogante