

# MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÈDITO

**NEG-CRE-MAN-002** 

## **ADVERTENCIA:**

Este documento es propiedad de FONDO MUNICIPIO DE QUITO y no puede ser reproducido, en todo o en parte, ni facilitado a terceros sin el consentimiento por escrito de su propietario. Cualquier copia impresa será una copia no controlada.

## Realizado por:

Silvana Valarezo Jefe de Negocios

## Revisado por:

Christian Escobar F. Gerente/Representante Legal

## Aprobado por:

Asamblea General de Representantes, certificado por Gabriela Guachamín Secretaria Ad-Hoc

Fecha: 19/10/23

Fecha: 26/10/23

Fecha: 31/10/2023

## Índice de contenido

ĺn	dice de contenido	3
1.	CAPITULO I OBJETIVOS	6
2.	CAPITULO II ALCANCE	6
3.	CAPITULO III RESPONSABLE DE MANUAL	6
4.	CAPITULO IV POLITICAS GENERALES	7
	Artículo 1 PRODUCTOS CREDITICIOS	7
	Artículo 2 DE LAS CONDICIONES PARA ACCEDER A UN CRÈDITO	7
	Artículo 3 DE LAS CONDICIONES DE LOS APORTES	7
	Artículo 4 DE LA CALIFICACIÓN DE LOS SUJETOS DE CRÈDITO	8
	Artículo 5 DE LOS NIVELES DE APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS	8
	Artículo 6 DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS	9
	Artículo 7 DEL DESEMBOLSO DE LOS PRÉSTAMOS	9
	Artículo 8 DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL	9
	Artículo 9 DE LOS INTERESES Y EL INTERÈS DE MORA	.10
	Artículo 11 DE LA CANCELACIÓN DEL CRÈDITO - POR RETIRO DE LA INSTITUCIÓN	.11
	Artículo 12 CUSTODIA	.11
5.	CAPITULO V SANCIONES ADMINISTRATIVAS	.12
	Artículo 13 DE LAS SANCIONES	.12
6.	CAPITULO VI DE LOS SEGUROS	.12
	Artículo 14 DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN	
	Artículo 15 DEL SEGURO DE INCENDIO	. 13
	Artículo 16 DEL SEGURO VEHICULAR	
	Artículo 17 DE LAS CONDICIONES DE EDAD – COBERTURA SEGURO	
7	. CAPITULO VII DE LA COMISIÒN DE CALIFICACIÒN DE INVERSIONES PRIVATIVAS	.14
	Artículo 18 INTEGRANTES	
	Artículo 19 ATRIBUCIONES GENERALES	
	Artículo 20 DE LAS EXCEPCIONES EN LAS POLITICAS DE CRÈDITO	
8	. CAPITULO VIII PRÈSTAMOS QUIROGRAFARIOS	
	Artículo 21 DEFINICIÓN	
	Artículo 22 LIQUIDEZ	
	Artículo 23 DE LOS MONTOS	
	Artículo 24 DEL PLAZO	
	Artículo 25 REQUISITOS PARA OTORGAR GARANTÌAS	
	Artículo 26 - CONSIDERACIÓN PARA CAMBIO DE GARANTE	19



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 4 de 50

	Artículo 27 DE LOS REQUISITOS PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL CRÈDITO	19
	Artículo 28 DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS CON GARANTES	20
	Artículo 29 DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS SIN GARANTES	20
	Artículo 30 NOVACIÓN	20
9.	CAPITULO IX PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	21
	Artículo 31 DEFINICIÓN	21
	Artículo 32 LIQUIDEZ	21
	Artículo 33 DE LOS MONTOS	
	Artículo 34DEL PLAZO	
	Artículo 35 DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÌAS	22
	Artículo 36 DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR	
	Artículo 37 DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR DEL PRÉSTAMO	
	Artículo 38 DE LA REVISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	
	Artículo 39 NOVACIÓN	
	Artículo 40 ALCANCE CRÈDITO HIPOTECARIO	25
	Artículo 41 DE LA ACTIVACIÓN DEL CRÈDITO	26
1(	D. CAPITULO X PRÈSTAMOS PRENDARIOS	
	Artículo 42 DEFINICIÓN	
	Artículo 43 LIQUIDEZ	
	Artículo 44 DE LOS MONTOS	
	Artículo 45 DEL PLAZO	27
	Artículo 46 DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÍCULO NUEVO	27
	Artículo 47 DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÍCULO - SEMINUEVO	27
	Artículo 48 DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÍAS	27
	Artículo 49 DEL CONTRATO DE RASTREO SATELITAL	28
	Artículo 50 DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL CRÈDITO	28
	Artículo 51 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PRENDA	29
	Artículo 52 DE LA ACTIVACIÓN DEL CRÈDITO	29
1	1. CAPITULO XI REFINANCIAMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN DEL CRÈDITOS	29
	Artículo 53 DEL REFINANCIAMIENTO DE CRÈDITOS	29
	Artículo 54 DE LA REESTRUCTURACIÓN DE CRÈDITOS	31



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 5 de 50

12.	CAPITULO XII CALIFICACIÒN DE ACTIVOS DE RIESGO	
	Artículo 55 CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO PRENDARIO	
	Artículo 56 CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRÉSTAMO HIPOTECARIO	
	ículo 57 DE LA CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES	
1	Artículo 58 PROVISIONES PARA PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA	
13.	ANEXO PORTAFOLIO DE PRODUCTOS	
1.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO -ORDINARIO	36
2.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - REGRESO A CLASES	
3.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - NOMBRAMIENTO PROVISIONAL	
4.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EMERGENTE	39
5.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - APOYO	
6.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - HOGAR	41
7.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EDUCA	42
8.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - CONSOLIDACION DE DEUDAS	43
9.	PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO – NOMBRAMIENTO FUNCIONARIO LIBRE REMOCIÒN	44
10.		45
11.		46
12.		47
14.	GLOSARIO DE TÈRMINOS	48



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 6 de 50

#### 1. CAPITULO I.- OBJETIVOS

### **OBJETIVO GENERAL**

Contar con una normativa que se enmarque en las resoluciones legales superiores vigentes que rigen al FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL CERRADO DE JUBILACIÓN Y CESANTÍA DE LOS EMPLEADOS DEL MUNICIPIO DE QUITO Y SUS EMPRESAS MUNICIPALES - FONDO MUNICIPIO DE QUITO, con el fin de garantizar una administración eficiente y transparente de la Cartera de Inversiones Privativas; así como maximizar la rentabilidad y mitigar de manera efectiva los riesgos.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Administrar correctamente la cartera para minimizar el riesgo del préstamo.
- Establecer políticas y procedimientos de préstamo estandarizados, claros y alineados con las disposiciones legales vigentes.

#### 2. CAPITULO II.- ALCANCE

Las disposiciones contenidas en el presente Manual de Inversiones Privativas- Préstamo, son de cumplimiento obligatorio para todos los colaboradores involucrados en los procesos de inversiones privativas del FONDO MUNICIPIO DE QUITO.

## 3. CAPITULO III.- RESPONSABLE DE MANUAL

ROL	RESPONSABILIDAD	
Jefe de Negocios	Elabora, actualiza, propone cambios y da seguimiento al cumplimiento del Manual de Inversiones Privativas (Préstamo).	
Comisión de Calificación de Inversiones Privativas	Revisa y emite comentarios sobre del Manual de Inversiones Privativas (Préstamo)	
Comisión de Inversión y Préstamo	Revisa y emite comentarios sobre el Manual de Inversiones Privativas (Préstamo)	
Directorio	Conoce, analiza y recomienda a la Asamblea General de Representantes sobre la aprobación del Manual de Inversiones Privativas (Préstamo)	
Asamblea General de Representantes	Aprueba el Manual de Inversiones Privativas (Préstamo)	



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 7 de 50

## 4. CAPITULO IV.- POLITICAS GENERALES Artículo 1.- PRODUCTOS CREDITICIOS

El Fondo Municipio de Quito otorga préstamos bajo los siguientes tipos de préstamo:

- · Quirografarios,
- Prendarios e
- Hipotecarios.

Todos los productos crediticios deberán cumplir las condiciones señaladas por cada tipo de préstamo en las leyes y normativas vigentes establecidas.

## Artículo 2.- DE LAS CONDICIONES PARA ACCEDER A UN CRÈDITO

- 1. Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito,
- 2. Contar con 1 año mínimo de estabilidad laboral en la empresa municipal.
- 3. Estar al día en sus aportaciones a la fecha de presentar la solicitud del préstamo.
- 4. No estar en mora en sus préstamos vigentes con el Fondo Municipio de Quito durante los tres meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud del préstamo.
- 5. Poseer capacidad de pago debidamente comprobada de acuerdo con la normativa vigente.
- 6. Mantener una calificación crediticia mínima de "A-3" a la fecha de presentación de la solicitud de préstamo.
- 7. Los partícipes que ocupen cargos de libre remoción, nombramiento provisional podrán obtener préstamos hasta el monto y condiciones aprobadas en el anexo de préstamo que consta en este Manual.
- 8. Los partícipes que se encuentren en comisión de servicios, que estén al día en sus aportaciones y obligaciones con el Fondo; y deseen solicitar un préstamo, deberán presentar 1 o 2 garantes, dependiendo del monto solicitado, indistintamente que su cuenta individual cubra el monto del préstamo solicitado.

#### Artículo 3.- DE LAS CONDICIONES DE LOS APORTES

- 1. Los partícipes deberán cumplir mínimo 36 aportaciones, de las cuales las 6 últimas deben ser consecutivas en tiempo (mediante descuento en el rol de pago).
- En caso de que el participe tenga que completar el número mínimo de aportaciones requeridas para solicitar un préstamo, éste debe realizar el depósito del valor indicado, a la cuenta bancaria asignada para este efecto por parte del Fondo Municipio de Quito.
- 3. Los partícipes que por algún motivo hayan dejado de aportar al Fondo Municipio de Quito por varios años, deberán igualarse el valor correspondiente a los dos últimos años no aportados y tener las 6 últimas aportaciones consecutivas en tiempo (mediante descuento en el rol de pago), el cálculo será realizado en base a su última Remuneración.
- 4. Para los funcionarios de libre remoción, nombramiento provisional el número de aportes está definido en el anexo correspondiente de cada producto.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 8 de 50

## Artículo 4.- DE LA CALIFICACIÓN DE LOS SUJETOS DE CRÈDITO

- El oficial de préstamo validará la documentación entregada por el partícipe y exigirá el cumplimiento de todos los requisitos solicitados. Si faltaré uno de ellos, la solicitud no será tramitada;
- 2. Todas las solicitudes de préstamo preaprobadas por el/la Analista de préstamo serán revisadas por la Jefatura de Negocios y serán direccionadas a los diferentes niveles, a efectos de que se realice el correspondiente análisis y aprobación, en función del cumplimiento de las "5 C" de préstamo (capital, colateral, condiciones, capacidad de pago y carácter) del deudor y garantes;
- 3. Es requisito indispensable que el deudor y los garantes tengan liquidez comprobada en los tres últimos roles de pago. Para el cálculo de la liquidez se tomará en cuenta todos los Ingresos y egresos constantes en los 3 roles, a excepción de otros ingresos que por su naturaleza no sean consecutivos.
- 4. Para acceder a un nuevo o novación los partícipes deben acreditar una calificación de préstamo mínimo de A-3 en el mes anterior al que se recepta la solicitud de préstamo. En caso de presentar calificación B-1 o menor, no podrán acceder a este beneficio hasta que alcancen la calificación mínima.
- 5. Cuando un préstamo ha sido refinanciado, el participe podrá solicitar un nuevo una vez que haya cancelado de su préstamo vigente, 12 cuotas consecutivas con debito de su rol de pagos y mantener una calificación mínima de A1 en los últimos seis meses.
- 6. Cuando un préstamo ha sido reestructurado, el participe podrá solicitar un nuevo préstamo; una vez que cumpla el 30% del plazo cancelado de su préstamo vigente con debito de su rol de pagos y mantenga una calificación mínima de A1 en los últimos seis meses

## Artículo 5.- DE LOS NIVELES DE APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS

Toda solicitud de préstamo será instrumentada bajo los diferentes tipos de préstamo (Quirografario, Prendario e Hipotecario), los cuales serán aprobados según los siguientes niveles jerárquicos:

## 1. El jefe de Negocios aprobará:

Préstamos con montos desde 400 usd hasta 13 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) que cuenten con y sin garantes personales.

### 2. La Gerencia General aprobará:

Préstamos con montos superiores a 13 hasta 25 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) que cuenten con garante(s) personales.

Préstamos con montos superiores a 25 hasta 40 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) que cuenten como garantía, el saldo que mantiene en su cuenta individual.

## 3. La Comisión de Calificación de Inversiones Privativas aprobará:

- Préstamos quirografarios que sobrepasen las 25 RBU y requieran garantes
- Préstamos hipotecarios hasta 250 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU).
- Préstamos prendarios hasta 60 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU).
- Préstamos especiales o con excepciones.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 9 de 50

## Artículo 6.- DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PRÈSTAMOS

Para legalizar el o los préstamos otorgados al partícipe, se debe firmar los siguientes documentos: Pagaré, Tablas de amortización, Autorización de descuento, Contrato de préstamo, Autorización(es) de pago, contrato del seguro de desgravamen.

En los préstamos hipotecarios se debe adjuntar al expediente los documentos que respaldan la garantía hipotecaria otorgada al Fondo Municipio de Quito.

En los préstamos prendarios se debe adjuntar al expediente los documentos que respaldan la garantía prendaria (contrato de prenda legalizado, copia de la matrícula vehículo, póliza de seguro y contrato rastreo satelital).

## Artículo 7.- DEL DESEMBOLSO DE LOS PRÉSTAMOS

Una vez culminado el proceso de legalización del préstamo, el valor correspondiente será desembolsado a través de transferencia bancaria a la cuenta indicada por el participe en su solicitud de préstamo.

- 1. En caso de que el participe requiera que el dinero se transfiera a otra persona, deberá realizar el pedido por escrito adjuntando la copia de cédula e información bancaria.
- 2. En los préstamos prendarios, el dinero será transferido directamente a la concesionaria o patio de autos, (de acuerdo con el anexo) una vez que se cuente con la matrícula del vehículo donde conste el gravamen a nombre del Fondo Municipio de Quito.
- 3. En los préstamos hipotecarios por compra de bienes, los valores serán acreditados a los vendedores del bien, para lo cual el participe deberá presentar una carta autorización para el pago a la tercera persona.
- 4. En caso de que el préstamo hipotecario sea para construcción, remodelación o ampliación de vivienda, se debe transferir el valor del préstamo al partícipe, descontando el costo del nuevo avalúo que se debe realizar después de 3 meses de efectuado el desembolso para validar el destino del préstamo aprobado.

## Artículo 8.- DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL

El pago de capital e intereses se realizará en base al sistema de amortización francesa o alemana, con tasas de interés reajustables, sin perjuicio de que puedan estipularse el pago de cuotas extraordinarias.

El partícipe al momento de presentar su solicitud de préstamo en el Fondo Municipio de Quito puede elegir el tipo de amortización con el que se instrumentará su préstamo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 10 de 50

### Artículo 9.- DE LOS INTERESES Y EL INTERÈS DE MORA

- 1. La tasa de interés de concesión de préstamo se establece en el anexo de productos crediticios.
- 2. Todo cambio en la tasa de interés de productos crediticios debe ser aprobada por la Asamblea General de Representantes.
- 3. La tasa de interés debe estar sujeta a las disposiciones de la Junta de Política y Regulación Financiera y las regulaciones del Banco Central del Ecuador.
- 4. De acuerdo con la Resolución No. 001-01-2023 de la Asamblea General Extraordinaria de Representantes celebrada el 31 de octubre del 2023 el recargo por concepto de interés de mora será del 0 %.
- 5. El interés de mora se calculará sobre el capital adeudado de cada cuota no pagada.

## Artículo 10.- DEL PAGO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS

- 1. Los dividendos de los préstamos otorgados al partícipe serán descontados de su remuneración mensual, de acuerdo con la tabla de amortización aceptada, a partir del próximo fin de mes que se otorgó el préstamo
- 2. El Fondo Municipio de Quito, enviará a las empresas municipales el detalle de dividendos mensuales de todos los préstamos, a fin de recaudar los valores emitidos vía rol de pagos;
- 3. En caso de que el deudor registre valores vencidos se aplicará lo indicado en el Manual de Cobranzas, por cada una de las etapas.
- 4. En caso de que el deudor de un préstamo se encuentre en mora 60 días, el valor del dividendo será dividido entre el y/o los garantes para el cobro respectivo, este descuento es emitido de manera automática por el sistema.
- 5. En caso de que el partícipe deudor, se encuentre en mora, ya no forme parte de la empresa municipal y no contemos con los pagos respectivos, el valor del dividendo será dividido entre el y/o los garantes para el cobro respectivo en sus roles de pagos.
- 6. Si el deudor no ha cubierto el pago de los dividendos de su préstamo, el Fondo Municipio de Quito, se reserva el derecho de enviar para el descuento en la remuneración mensual del cónyuge o sus garantes por su calidad de deudores solidarios como lo indica la autorización de descuento firmada por las partes o ejecutar las garantías existentes.
- 7. Se podrá recibir abonos al capital o pre-cancelaciones de los préstamos, antes de que sea emitida la planilla para la empresa municipal.
- 8. Una vez que se recepte abonos de capital, el partícipe debe llenar el formulario de Abono o precancelación, donde se podrá ajustar el valor de la cuota y/o el plazo del préstamo, para lo cual se entregará una nueva tabla de amortización.
- Si el partícipe cancela su préstamo de forma anticipada deberá abonar el capital insoluto, más los intereses generados a la fecha de pago y debe llenar el Formulario de Abono o precancelación.
- 10. Los partícipes que realicen pre-cancelaciones y abonos de préstamo que superen los \$4999.99 usd deberán llenar el formulario de licitud de fondos.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 11 de 50

- 11. La aplicación de los pagos de préstamo será establecida en base al riesgo que representa para el Fondo Municipio de Quito, tomando en consideración el préstamo que presente el mayor número de días vencidos con la siguiente prelación:
  - Seguros e interés.
  - Capital préstamo sin garante, préstamo con garantes, préstamos con garantías reales.
- 12. En caso de que un préstamo haya sido cancelado total o parcialmente por los garantes, los mismos podrán solicitar el endoso del pagaré original para iniciar la acción legal correspondiente.

## Artículo 11.- DE LA CANCELACIÓN DEL CRÈDITO - POR RETIRO DE LA INSTITUCIÓN

Cuando el partícipe deje de prestar sus servicios a la empresa municipal por cualquier causa o circunstancia se debe proceder de la siguiente forma:

- 1. Con la liquidación de la cuenta individual de la prestación de jubilación y cesantía, se cancelará el saldo de capital más los intereses de los préstamos vigentes que mantenga el partícipe, al momento de salir de la empresa municipal.
- 2. Si después del proceso anterior, todavía se registra un saldo pendiente de pago en su préstamo vigente, se enviará a la empresa municipal, el Certificado emitido por el Fondo Municipio de Quito, donde se detallará el valor total a descontar de la liquidación a recibir por parte del participe, como lo indica el documento firmado por el titular y los garantes en la instrumentación del préstamo (Autorización de Descuento).
- 3. A pesar de haber realizado los dos procesos anteriores, el participe sigue registrando saldos pendientes de pago en los préstamos otorgados por el Fondo Municipio de Quito, el mismo debe realizar los pagos mensuales de su cuota del préstamo vigente hasta el 5 de cada mes, para evitar el descuento a sus garantes.
- 4. En caso de que el ex-partícipe haya incumplido con el pago de su cuota mensual, se enviará en el mismo mes, el cobro de las cuotas mensuales a los garantes solidarios, aplicando lo que indica la "Autorización de Descuento".
- 5. En el caso de falta de pago en los préstamos hipotecarios y prendarios, se procederá legalmente para ejecutar las garantías respectivas con lo establece el Manual de Cobranzas.

## Artículo 12.- CUSTODIA

- El Representante Legal del Fondo Municipio de Quito, designará al funcionario que estará a cargo de la custodia de los diferentes instrumentos de garantía de los préstamos.
- En caso de que el garante haya cancelado la obligación por el deudor, el custodio deberá entregar el pagaré original al analista de cobranzas para que se realice el endoso respectivo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 12 de 50

### 5. CAPITULO V.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS

#### Artículo 13.- DE LAS SANCIONES

- 1. Si se presume que existe alguna inconsistencia en la documentación presentada como sustento para la solicitud del préstamo, se oficiará a la empresa municipal la novedad a fin de solventar las mismas. Hasta tener respuesta la solicitud se mantendrá en espera, si se comprobare la novedad al solicitante y garantes se les suspende el derecho de solicitar préstamos en el Fondo por el plazo de un año a partir de la fecha de presentación de la solicitud de préstamo con problemas.
- 2. El partícipe con préstamo vigente que registre en su tabla de pagos cuotas descontadas a garantes deberá presentar un certificado firmado por los garantes que indique que los valores han sido devueltos, caso contrario no podrá gestionar la novación o préstamo nuevo sino después de haber cubierto los descuentos dados y que en los últimos 3 meses haya permanecido con una calificación A1.
- 3. Cuando un préstamo haya sido cancelado por recuperación judicial, no podrá realizar uno nuevo hasta después de dos años de la fecha de cancelación y si el partícipe presenta en el último año una calificación de cartera A1.

## 6. CAPITULO VI. - DE LOS SEGUROS

### Artículo 14.- DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN

El seguro de desgravamen es obligatorio para todas las operaciones crediticias que otorga el Fondo Municipio de Quito bajo las siguientes consideraciones:

- 1. El Seguro de desgravamen, será contratado por el Fondo Municipio de Quito con una empresa aseguradora reconocida en el país y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el cual será renovada a inicios de cada año.
- 2. El costo del seguro de desgravamen será asumido por el deudor y se incluirá como un rubro adicional a la cuota mensual del préstamo que se envía a descontar del rol del pago del partícipe.
- 3. El seguro de desgravamen debe incluir cobertura de muerte e incapacidad total y permanente para deudor y cónyuge.
- 4. Una vez que el Fondo Municipio de Quito, tenga conocimiento del fallecimiento del partícipe o su cónyuge, se debe notificar a la aseguradora sobre el deceso en los tiempos establecidos en la póliza de seguro contratada. Sus deudos o el beneficiario del seguro deben acercarse al Fondo Municipio de Quito para solicitar los requisitos y el formulario establecido para el respectivo reclamo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 13 de 50

5. La persona encargada del envío y seguimiento de las solicitudes enviadas a la aseguradora por reclamo del seguro de desgravamen será la Asistente de Prestaciones.

- 6. El Seguro de Desgravamen puede cubrir la deuda de un partícipe que se encuentra en mora, tomando en consideración el tiempo determinado en la póliza de seguro contratada.
- 7. El Fondo Municipio de Quito pagará de manera mensual la prima de seguro de desgravamen de todos los préstamos vigentes para contar con la cobertura contratada y estos valores son recuperados mensualmente en las planillas de cobros enviadas a las empresas municipales.
- 8. En caso de que el partícipe al momento de solicitar un préstamo de cualquier tipo y su edad actual sea mayor a la establecida en la póliza de seguro de desgravamen vigente, debe llenar el formulario correspondiente emitido por la aseguradora, y el Fondo Municipio de Quito deberá esperar la respuesta por parte de esta, caso contrario el participe obtendrá el préstamo sin cobertura del seguro de desgravamen.
- 9. Para el reclamo del seguro de desgravamen, se lo debe realizar de manera formal al Fondo Municipio de Quito, adjuntando los requisitos solicitados por la aseguradora que mantiene este contrato vigente.

#### Artículo 15.- DEL SEGURO DE INCENDIO

EL Seguro de incendio es obligatorio para los préstamos hipotecarios bajo las siguientes consideraciones:

- El Seguro de incendio, será contratado por parte del Fondo Municipio de Quito, con una empresa aseguradora reconocida en el país y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- 2. Mientras esté vigente el préstamo hipotecario, el partícipe deberá mantener la cobertura de seguros de incendio, terremoto, erupción volcánica y desastres naturales hasta el monto de valor comercial.
- 3. El costo del seguro de incendio será asumido por el deudor y se incluirá como un rubro adicional a la cuota mensual del préstamo que se envía a descontar del rol del pago del partícipe.
- 4. Para el reclamo del seguro de incendio, se lo debe realizar de manera formal al Fondo Municipio de Quito y se adjunta los requisitos solicitados por la aseguradora que mantiene este contrato vigente.

### Artículo 16.- DEL SEGURO VEHICULAR

Todo préstamo prendario vigente en el Fondo Municipio de Quito deberá contar con un seguro vehicular el cual deberá contar con las siguientes condiciones:



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 14 de 50

- 1. Contar con una póliza de seguro vehicular (todo riesgo + amparo patrimonial) por el monto de valor comercial y cuyo endoso será a favor del Fondo Municipio de Quito.
- 2. El costo mensual de la póliza de seguro vehicular será asumido por el participe deudor y será sumado al dividendo mensual a pagar por el mismo a través del rol de pagos del partícipe.
- 3. En caso de que el participe desee cancelar el costo anual de la póliza del seguro vehicular, contratada con la aseguradora autorizada por el Fondo Municipio de Quito, tendrá que realizar el depósito a la cuenta bancaria que mantiene el Fondo para este caso.
- 4. En caso de que el partícipe decida contratar de manera voluntaria una póliza del seguro del vehículo con una empresa diferente a la que el Fondo mantiene convenio deberá presentar la póliza con las mismas coberturas vigentes, pagada de contado y con el endoso a favor del Fondo Municipio de Quito.

## Artículo 17.- DE LAS CONDICIONES DE EDAD - COBERTURA SEGURO

- 1. El partícipe que, al momento de solicitar un préstamo, su edad actual sea mayor a la establecida en la póliza de seguro de desgravamen vigente, se le podrá otorgar un préstamo sobre el saldo disponible de su cuenta individual.
- 2. La edad máxima para solicitar un préstamo es 64 años cumplidos; a partir de esta edad el partícipe podrá solicitar excepcionalmente un préstamo cuyo monto máximo será equivalente al valor de su cuenta individual.
- 3. El partícipe al momento de solicitar el préstamo quirografario y prendario la suma de su edad más el plazo del préstamo no pueden superar los 70 años.
- 4. El partícipe al momento de solicitar el préstamo hipotecario la suma de su edad más el plazo del préstamo no pueden superar los 75 años.

## 7. CAPITULO VII.- DE LA COMISIÓN DE CALIFICACIÓN DE INVERSIONES PRIVATIVAS

## **Artículo 18.- INTEGRANTES**

- 1. Representante Legal (Gerente) Vocal principal con voz y voto
- 2. Jefe Administrativo Financiero Vocal principal con voz y voto
- 3. Analista Financiera y de Riesgos Vocal principal con voz y voto
- 4. Jefe de Negocios Secretario Comisión con voz y no voto
- 5. Tesorero Vocal Suplente
- 6. Analista de Operaciones Vocal suplente

La Comisión de Calificación de Inversiones Privativas contará con un secretario que será el responsable de realizar las convocatorias y sus reuniones se llevarán a cabo en las oficinas del Fondo Municipio de Quito en la fecha y hora indicados.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 15 de 50

#### **Artículo 19.- ATRIBUCIONES GENERALES**

- 1. Proponer nuevos productos crediticios, los cuales deberán ser aprobados por la Comisión de Inversión y Préstamo de la Asamblea de Representantes.
- 2. Establecer los parámetros de evaluación crediticia para cada línea de préstamo, enmarcados dentro de las leyes y normativas vigentes.
- 3. Conocer los anexos de las solicitudes de préstamo de acuerdo con los niveles jerárquicos de aprobación (Gerencia y jefe de Negocios)
- 4. Aprobar refinanciamientos de préstamo.
- 5. Aprobar reestructuraciones de préstamo.
- 6. Aprobar préstamos quirografarios de acuerdo con los montos establecidos correspondiente a este nivel.
- 7. Aprobar préstamos hipotecarios.
- 8. Aprobar préstamos prendarios.
- 9. Aprobar excepciones en las solicitudes de préstamo, definidos como préstamos especiales.
- 10. Sugerir cambios al Manual de Inversiones Privativas, sobre las condiciones de los diferentes tipos de préstamo, enmarcado a lo establecido en las normativas vigentes, las necesidades del Fondo Municipio de Quito y la competencia.
- 11. Sugerir y autorizar cambios en las condiciones del cálculo de la capacidad de pago para la otorgación de un préstamo tanto para el deudor como los garantes.

El secretario de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas presenta en cada una de las reuniones que se realiza, un detalle de los préstamos por aprobar, así como los préstamos aprobados en los niveles de Jefatura de Negocios y Gerencia. A finales del mes se emite un acta mensual donde se detalla las resoluciones tomadas, así como los resultados obtenidos en el mes, la cual es conocida y legalizada por los todos los miembros de esta Comisión.

La aprobación de los préstamos será por simple mayoría de los integrantes de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas y se deberá dejar constancia de lo actuado en el acta correspondiente.

## Artículo 20.- DE LAS EXCEPCIONES EN LAS POLITICAS DE CRÈDITO

Los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas será el único nivel de aprobación autorizado para aprobar excepciones en las solicitudes de préstamos instrumentadas en el Fondo Municipio de Quito por cada uno de los segmentos de préstamo.

Las excepciones tendrán relación con los requisitos de préstamo, capacidad de pago, plazo y condiciones particulares, las mismas que no pueden ir en contra de la normativa vigente establecida por los entes de control.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 16 de 50

En caso de solicitar una excepción por calamidad doméstica, enfermedad, retenciones alimenticias o algún evento que este afectado la liquidez del partícipe se debe incluir en la solicitud el respaldo respectivo como justificación de lo solicitado.

Las excepciones serán presentadas por la Jefatura de negocios a los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas en el formato establecido para realizar los préstamos especiales, las cuales pueden ser aprobadas o negadas o de igual forma pueden tener cambio de condiciones o pedidos especiales por parte de los miembros de la Comisión.

Una vez que se cuente con la aprobación de las excepciones las mismas deberán ser enviadas por mail adjuntado el formato del préstamo especial con las firmas de los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas y la resolución tomada a la Jefatura de Tecnología, para que se ingresen dichas excepciones en el sistema y de esta manera se proceda con la instrumentación del préstamo solicitado bajo las condiciones aprobadas.

En caso de que los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas nieguen el préstamo especial se debe informar al partícipe de manera formal y archivar la documentación presentada.

## 8. CAPITULO VIII.- PRÈSTAMOS QUIROGRAFARIOS

## Artículo 21.- DEFINICIÓN

Son operaciones concedidas por el Fondo Municipio de Quito a sus partícipes, destinadas al pago de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, cuya fuente de pago es la remuneración mensual (sueldo) obtenida por el partícipe de la empresa municipal.

#### Artículo 22.- LIQUIDEZ

El partícipe comprometerá como capacidad de pago hasta el 50% del salario líquido mensual recibido en promedio de los 3 últimos roles de pago. Se tomará en cuenta para este porcentaje: horas extraordinarias, suplementarias y cualquier otro valor que conste de forma continua en los 3 últimos roles de pago.

La liquidez calculada debe cubrir las deudas propias y las garantías que el participe mantenga en el Fondo Municipio de Quito tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1. Revisar cuanto representa el saldo de la cuenta individual que posee el deudor frente al monto adeudado.
- Del mismo saldo se descontará el valor de la cuota que se le imputa al garante en el análisis de préstamo dependiendo del número de garantes requeridos y de acuerdo con lo determinado en el anexo de calificación de garantías por Riesgo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 17 de 50

3. De esta forma únicamente se garantiza el monto de préstamo que no ha sido cubierto por la cuenta individual del deudor.

Para incrementar la liquidez del participe se podrá consolidar las deudas que mantenga en el BIESS y otras organizaciones sindicales y laborales con las siguientes condiciones:

- 1. Las deudas deben aparecer como descuento en el rol de pagos del partícipe.
- 2. Se debe cancelar el monto total de cada préstamo que tenga el participe en las empresas municipales antes mencionadas.
- 3. El partícipe al firmar el Contrato de Préstamo firma el compromiso de prohibición de volver a endeudarse en el BIESS, organizaciones sindicales y laborales por el lapso mínimo de 2 años a partir de la entrega del préstamo. En caso de incumplir esta condición se solicitará el pago del saldo de la operación crediticia otorgada por el Fondo Municipio de Quito.
- 4. Para aplicar este beneficio el participe deberá presentar las tablas de amortización para revisar las deudas a consolidar, estos documentos deben indicar el saldo total de la deuda y la cuota mensual.
- 5. Una vez que se cuente con estos documentos, las cuotas a cancelar a estas entidades o gremios serán incluidas para el cálculo de la capacidad de pago.
- 6. El Fondo Municipio de Quito pagará directamente a las empresas municipales que fueron tomadas en cuenta para la consolidación de deudas, para lo cual el partícipe firmará la autorización de pago como constancia de lo realizado por parte del Fondo.
- 7. Cuando el participe solicite un préstamo y requiera pre-cancelar otras operaciones de préstamo que mantenga en el Fondo Municipio de Quito, las cuotas de los préstamos a ser cancelados se incluirán como ingresos adicionales para el cálculo de la capacidad de pago.

## Artículo 23.- DE LOS MONTOS

El monto máximo por cada tipo de préstamo quirografario está establecido en el anexo de productos crediticios que consta en este Manual, de los cuales se debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1. El partícipe que mantenga nombramiento permanente y este afiliado a las prestaciones de Jubilación y Cesantía podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos sin superar el monto equivalente a 110 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigente, de acuerdo con su capacidad de pago.
- 2. El partícipe que mantenga nombramiento permanente y este afiliado a una sola prestación solo podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos sin superar el monto equivalente a 55 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigente, de acuerdo con su capacidad de pago.





Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 18 de 50

- 3. El partícipe que mantenga nombramiento provisional, este afiliado en las dos prestaciones este laborando de 12 a 47 meses en la empresa municipal, podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos sin superar el monto equivalente a 12 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) vigente, de acuerdo con su capacidad de pago
- 4. El partícipe que mantenga nombramiento provisional, este afiliado en las dos prestaciones y tenga de 48 a 60 meses laborando en la empresa municipal, podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos, sin superar el monto equivalente a 15 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU)vigentes, de acuerdo con su capacidad de pago.
- 5. El partícipe que mantenga nombramiento provisional, este afiliado en las dos prestaciones y tenga más de 60 meses laborando en la empresa municipal, podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos, sin superar el monto equivalente a 17.78 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU)vigentes, de acuerdo con su capacidad de pago.
- 6. El partícipe que mantenga nombramiento como funcionario de libre remoción podrá solicitar un préstamo quirografario de hasta 12 RBU para el plazo máximo de 48 meses y no exceda el tiempo de la administración municipal.

## Artículo 24.- DEL PLAZO

El tiempo máximo al que podrá otorgarse un préstamo quirografario es 84 meses (7 años).

Sin embargo, el plazo de cada producto quirografario está establecido en el anexo de productos crediticios.

## Artículo 25.- REQUISITOS PARA OTORGAR GARANTÍAS

- 1. Para que el partícipe pueda calificar como garante se toma como capacidad de pago (endeudamiento) el 50% del sueldo líquido. Este porcentaje debe cubrir las deudas propias que el garante mantenga en calidad de deudor y también cubrir el porcentaje correspondiente del valor de la cuota que está garantizando, para lo cual se deberá tomar en consideración que:
  - El porcentaje que su cuenta individual representa frente al monto adeudado.
  - Este porcentaje se descontará del valor de la cuota que se le imputa al garante en el análisis de préstamo dependiendo del número de garantes requeridos y de acuerdo con lo determinado en el anexo de calificación de garantías por Riesgo.
- 2. Hasta 15 RBU se requiere mínimo un garante y en montos superiores a 15 RBU se requiere 2 garantes.
- 3. Todo garante debe ser partícipe del Fondo Municipio de Quito y tener mínimo 3 aportes consecutivos descontados por rol.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 19 de 50

4. Los partícipes podrán garantizar hasta cuatro operaciones de préstamo quirografario dependiendo de la capacidad de pago respectiva siempre que estén afiliados a las 2 prestaciones, caso contrario solo podrán otorgar 2 garantías.

- 5. Los garantes pueden ser únicamente partícipes que tengan nombramiento definitivo (permanente) o contrato de trabajo Indefinido para Código de Trabajo (mínimo un año de permanencia) es decir que gocen de estabilidad laboral.
- 6. No podrán ser garantes entre cónyuges;
- 7. Podrán ser garantes únicamente quienes tengan nombramiento permanente o contrato de trabajo indefinido, inclusive cuando estén ocupando un cargo de libre remoción por designación provisional, encargo o subrogación.
- 8. Los garantes no podrán tener más de 64 años al momento de iniciar el trámite de préstamo.
- 9. Dependiendo de monto solicitado en el préstamo y la capacidad de pago del garante, puede requerirse hasta dos garantes máximo por préstamo, en el porcentaje determinado en el anexo de calificación de garantías por riesgo.
- 10. Los partícipes que se encuentren en comisión de servicios con o sin sueldo, no pueden ser garantes.
- 11. El partícipe que tenga vigente un préstamo refinanciado podrá ser garante si tiene canceladas 12 cuotas en dicho préstamo, sin registrar atrasos y los débitos hayan sido mediante rol de pagos y cuenta con una calificación A1.
- 12. El partícipe que cuente con un préstamo reestructurado no podrá ser garante.

## Artículo 26.- CONSIDERACIÓN PARA CAMBIO DE GARANTE

Los cambios de garantes se pueden dar por los siguientes motivos:

- 1. Si un partícipe se retira de la empresa municipal, por cualquier motivo incluyendo fallecimiento y es garante de un préstamo otorgado por el Fondo Municipio de Quito, el deudor de esta operación crediticia, deberá reemplazarlo con otro garante en el lapso de 30 días a partir de la notificación recibida.
- 2. En caso de que el partícipe deudor tenga que realizar el cambio de garante y el saldo de la cuenta individual cubra el saldo del préstamo adeudado, únicamente se tendrá que legalizar nuevamente el préstamo vigente.
- 3. En caso de que el partícipe deudor tenga que realizar el cambio de garante y el saldo del préstamo no supere las 15 remuneraciones básicas, se podrá mantener con un solo garante y se tendrá que legalizar nuevamente el préstamo vigente.
- 4. En caso de cambio de garante, se mantendrá las condiciones originales de la operación crediticia y se validará las condiciones para ser el nuevo garante.
- 5. En caso de que el participe deudor registre valores vencidos en su préstamo y solicite cambio de garantía se deberá realizar una nueva operación crediticia.

## Artículo 27.- DE LOS REQUISITOS PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL CRÈDITO

Todos los documentos serán receptados en las oficinas del Fondo Municipio de Quito adjuntado los siguientes documentos:



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 20 de 50

- 1. Solicitud de préstamo en el formato emitido por el Fondo Municipio de Quito debidamente firmada;
- 2. Copias a color de cédula y papeletas de votación deudor y cónyuge.
- 3. Por disposición de la Junta General Electoral, el deudor debe adjuntar una copia de la papeleta de votación del Fondo, en caso de no haber asistido a las votaciones por una justificación válida, el partícipe deberá solicitar al Presidente de la Junta General Electoral, un certificado por la inasistencia a las votaciones.
- 4. Certificado de trabajo original
- 5. Los 3 últimos roles.
- 6. Carta de servicio básico (máximo de 2 meses antes);
- 7. Si el partícipe va a cancelar préstamos del BIESS, debe adjuntar todas las tablas de amortización de todos los préstamos vigentes.
- 8. Si el partícipe va a cancelar préstamos de cualquier gremio, debe adjuntar los certificados de deuda.
- 9. Cuando un participe presente un poder, el mismo deberá ser máximo de dos años atrás, caso contrario deberá presentar razón de no revocatoria.
- 10. En caso de que el partícipe se encuentre separado, debe presentar la cédula de divorciado, la partida de matrimonio marginada o la disolución de la sociedad conyugal.

## Artículo 28. - DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS CON GARANTES

Los préstamos concedidos con los recursos del Fondo Municipio de Quito se respaldarán con máximo dos garantes dependiendo del producto crediticio al que aplique el deudor y de la capacidad de endeudamiento del garante.

## Artículo 29.- DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS SIN GARANTES

Para otorgar préstamos quirografarios sin garante, se toma en consideración el valor total que mantiene el partícipe en su cuenta individual o el saldo que no esté garantizando otras operaciones crediticias a la fecha de presentación de la solicitud del préstamo, indistintamente del régimen laboral al que pertenezcan, previa calificación de la capacidad de pago y del cumplimiento de los requisitos y condiciones de los créditos establecidos en el presente manual.

### Artículo 30.- NOVACIÓN

Es la operación de préstamo a través de la cual se extingue la obligación primitiva y sus accesorios y nace una nueva, entera y totalmente distinta de la anterior; no obstante, las partes deben acordar mantener accesorios de similar o superior calidad y cobertura, lo que dará en modo expreso. Por obligación accesoria se entenderá las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal.

- Los préstamos quirografarios se podrán novar una vez cancelado el 30% del plazo original.
  Este porcentaje será revisado y modificado previo informe de la Jefatura de Negocios a la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas;
- 2. Se podrá adelantar máximo el pago de seis cuotas completas para poder completar el 30% del plazo pagado para realizar la novación del préstamo;



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 21 de 50

3. Las novaciones se realizarán descontando el capital insoluto más intereses adeudados al momento de la nueva operación y la diferencia con el monto solicitado se acreditará al partícipe;

4. Para la novación de un préstamo se procederá como si fuera uno nuevo, es decir se realizará una nueva evaluación crediticia tanto al deudor como de las garantías.

## 9. CAPITULO IX.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

### Artículo 31.- DEFINICIÓN

Son préstamos destinados para la adquisición de una vivienda, terreno, construcción, remodelación y mejoramiento de la vivienda del usuario final del bien inmueble, cuya fuente de pago es su remuneración mensual (sueldo) obtenido en su calidad de empleado o funcionario de la empresa municipal, la misma que estará garantizada por un bien inmueble hipotecado al Fondo Municipio de Quito.

Estas operaciones de préstamo pueden ser otorgadas de manera individual o solidaria, bajo las siguientes consideraciones

- Son préstamos hipotecarios individuales aquellos que se otorgan a un solo partícipe del Fondo.
- Son préstamos hipotecarios solidarios aquellos que se otorgan a los cónyuges partícipes del Fondo.

## Artículo 32.- LIQUIDEZ

Para los préstamos hipotecarios se evalúa la capacidad de pago familiar, ya que se cuenta como fuente de pago el ingreso mensual por remuneración, sueldo o salario; y/o los ingresos mensuales brutos del núcleo familiar obtenidos de fuentes estables como: sueldos, salarios, remesas, honorarios o rentas promedios, negocio propio, menos los gastos familiares estimados mensuales.

Este porcentaje de liquidez debe cubrir las deudas propias que el deudor mantenga en el Fondo Municipio de Quito y en caso de haber entregado garantías también deben cubrir el porcentaje de la cuota que está garantizando de acuerdo con el anexo de calificación de garantías por Riesgo.

El partícipe comprometerá como capacidad de pago el 50% del salario líquido mensual recibido en promedio de los 3 últimos roles de pago. Se tomará en cuenta para este porcentaje: horas extraordinarias, suplementarias y cualquier otro valor que conste de forma continua en los 3 últimos roles de pago.

En caso de presentar otros ingresos atribuibles al núcleo familiar deberán estar debidamente justificados con la documentación correspondiente y sobre el total de ingresos netos del núcleo familiar se comprometerá como capacidad de pago hasta el 50%.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 22 de 50

Para aplicar a un préstamo hipotecario solidario el cónyuge deberá tener mínimo 12 aportes consecutivos al Fondo Municipio de Quito y se comprometerá como capacidad de pago el 50% del salario líquido mensual recibido en promedio de los 3 últimos roles de pago.

El valor de la cuota mensual del préstamo hipotecario no debe superar el 80% de su liquido a recibir en el último rol.

## **Artículo 33.- DE LOS MONTOS**

El monto del préstamo a concederse no sobrepasará el 80% del valor del avalúo de realización o de oportunidad que consta en el informe realizado por el Avaluador designado.

El monto máximo para préstamo individuales será de hasta 200 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU y como préstamo solidario (cónyuges que son partícipes del Fondo) hasta 250 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU.

La sociedad conyugal deberá ser comprobada, mediante la cédula, partida de matrimonio o la unión libre declarada e inscrita.

### Artículo 34.-DEL PLAZO

El plazo máximo para un préstamo hipotecario es hasta 25 años, siempre que la sumatoria de la edad del partícipe y el número de años del préstamo hipotecario no supere los 75 (setenta y cinco) años.

## Artículo 35.- DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÍAS

- 1. Se aceptará exclusivamente primeras hipotecas y preferentes;
- No se aceptarán garantías hipotecarias sobre bienes que esté sujeto a condiciones suspensivas, o resolutorias, o que se encuentren con gravamen limitativo de dominio, o en litigio, excepto cuando exista un criterio jurídico del asesor legal del Fondo Municipio de Quito para casos extraordinarios;
- 3. La hipoteca debe ser primera, preferencial ubicado dentro del territorio ecuatoriano.
- 4. El propietario de la vivienda hipotecada que tenga pendiente valores por pagar no podrá negociar el inmueble hipotecado, sin antes haber recibido autorización del Representante Legal del Fondo.
- 5. No se pueden recibir hipotecas sobre derechos y acciones.

## Artículo 36.- DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR

El avalúo de la propiedad que se va a hipotecar al Fondo deberá ser realizado por una persona natural o jurídica, calificada por la Superintendencia de Bancos y autorizada por el Fondo Municipio de Quito.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 23 de 50

El costo del avalúo será asumido por el partícipe y el informe del Avaluador, deberá contener fotos y datos de la propiedad a hipotecarse.

Se solicitará un nuevo avaluó en el caso de novaciones, construcción, adecuación, ampliación o cuando el Fondo Municipio de Quito lo requiera ya que el tiempo máximo de duración del avalúo será de 5 años.

Cuando el destino del préstamo hipotecario sea para construcción, adecuación o ampliación de vivienda, luego de 3 meses del desembolso de préstamo se realizará un nuevo avalúo del bien como seguimiento del cumplimiento del destino del préstamo, el costo será asumido por el partícipe.

## Artículo 37.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL PRESTAMO

Los requisitos que el partícipe debe cumplir para solicitar este préstamo son:

- 1. Contar con 36 imposiciones consecutivas, en caso de ser partícipe nuevo debe contar con 6 imposiciones consecutivas y deberá igualarse con las 30 adicionales.
- 2. Solicitud de préstamo emitida por el Fondo Municipio de Quito, firmada por el solicitante y su cónyuge;
- 3. Copias a color de cédula y papeletas de votación actualizadas del deudor y cónyuge;
- 4. Por disposición de la Junta General Electoral, el deudor debe adjuntar una copia de la papeleta de votación del Fondo, en caso de no haber asistido a las votaciones, el partícipe deberá solicitar al presidente de la Junta General Electoral un certificado por la inasistencia a las votaciones
- 5. Certificado de Trabajo original
- 6. Roles de los 3 últimos meses.
- Copia de servicios básico (máximo de dos meses atrás);
- 8. Certificado del Buró de préstamo (General 360)
- 9. En caso de que el destino del préstamo sea para construcción del bien, se deberá adjuntar el contrato de obra legalizado y el presupuesto de la obra.

## En caso de presentar ingresos extras del cónyuge

- 1. Roles de los 3 últimos meses firmados y sellados por el área de Talento Humano.
- Certificado de trabajo original donde conste la fecha de ingreso, tipo de relación laboral que tiene con el patrono, ingreso mensual y sello con firma de la persona de Talento Humano.
- Mecanizado del IESS.
- 4. Mantener una estabilidad laboral mínima de 12 meses.
- 5. Para aplicar a un préstamo hipotecario solidario el cónyuge deberá tener mínimo 12 aportes consecutivos al Fondo Municipio de Quito.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 24 de 50

## En caso de presentar ingresos extras - Negocio Propio

- 1. Copia del RUC.
- 2. Declaración del IVA/RIMPE de los 6 últimos meses.
- 3. Declaración del Impuesto a la Renta de los dos últimos años.
- 4. Certificado del Buró de préstamo (General 360).
- 5. Copias de facturas del último mes.
- Contratos de arrendamiento debidamente notariados y Facturas de cobros de arriendo.

## Requisitos en caso de compra un bien e hipotecar el mismo

- 1. Copia de la escritura de respaldo del bien.
- Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad actualizado del bien a hipotecarse.
- Carta de pago del impuesto predial del último año.
- 4. Informe de Regulación Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito IRM o el documento equivalente de otros Municipios sobre obras futuras, de ser el caso y otras referencias del bien.
- Declaratoria de propiedad horizontal (de ser el caso).
- 6. Compromiso de compraventa notariado (de ser el caso).
- 7. Copias de cédulas y papeleta de votación del vendedor y su cónyuge a color.
- 8. Avaluó del bien inmueble a hipotecar (Realizado por el profesional autorizado por el Fondo).
- 9. Certificado de Expensas emitido por el presidente del Condominio, en caso de no existir directiva en el Condominio se presentará una declaración juramentada indicando que no hay directiva (de ser el caso).
- 10. Acta de Posesión del presidente del Condominio y copia de cédula (de ser el caso).
- 11. Cuando un participe presente un poder, el mismo deberá ser máximo de dos años atrás, caso contrario deberá presentar razón de no revocatoria.

Otra documentación requerida por el Fondo Municipio de Quito de ser necesario.

## Artículo 38.- DE LA REVISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

 El asesor legal del Fondo Municipio de Quito se encargará de la revisión legal de todos los documentos presentados por el partícipe solicitante, para determinar la factibilidad de proseguir con el proceso hipotecario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 25 de 50

- Los costos de perfeccionamiento de la hipoteca y otros gastos necesarios correrán a cargo del partícipe, sin embargo, pueden ser financiados por el Fondo Municipio de Quito y serán descontados al momento del desembolso del préstamo, para lo cual el partícipe debe firmar una autorización de descuento.
- 3. La minuta, deberá ser elaborada por el Asesor Legal autorizado por el Fondo.

#### Artículo 39.- NOVACIÓN

Es la operación de préstamo hipotecaria a través de la cual se extingue la obligación primitiva y sus accesorios y nace una nueva, entera y totalmente distinta de la anterior; no obstante, las partes deben acordar mantener accesorios de similar o superior calidad y cobertura, lo que dará en modo expreso. Por obligación accesoria se entenderá las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal.

Para realizar una novación del préstamo hipotecario se tendrá que tomar en consideración las siguientes condiciones:

- Los préstamos hipotecarios se podrán novar una vez cancelado el 20% del plazo original.
  Este porcentaje será revisado y modificado previo informe de la Jefatura de Negocios a la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas.
- 2. Se podrá adelantar máximo el pago de tres cuotas para poder completar el 20% del plazo para realizar la novación del préstamo.
- Las novaciones se realizarán descontando el capital insoluto más intereses adeudados al momento de la nueva operación y la diferencia con el monto solicitado se acreditará al partícipe.
- 4. Para la novación de un préstamo se procederá como si fuera una nueva operación crediticia, es decir que realizará una nueva evaluación de su liquidez y de las garantías otorgadas.
- Para realizar la novación del préstamo se debe presentar los siguientes documentos de la propiedad hipotecada al Fondo Municipio de Quito, adicionales a los de respaldo de sus ingresos.
  - Solicitud de préstamo llena y firmada.
  - Carta del impuesto predial del año vigente.
  - Certificado del Registro de Propiedad actualizado.
  - Buro de préstamo actualizado.
  - Nuevo avalúo (si el anterior informe tiene más de 5 años).

## Artículo 40.- ALCANCE PRÈSTAMO HIPOTECARIO

El partícipe que haya realizado el préstamo hipotecario cuyo destino es construcción, adecuación o terminados de vivienda, puede solicitar al Fondo Municipio de Quito un alcance del préstamo hipotecario, para lo cual debe cumplir las siguientes condiciones:



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 26 de 50

- 1. Que haya trascurrido tres meses del otorgamiento del préstamo inicial.
- 2. El reevalúo del bien inmueble hipotecado debe justificar el incremento del nuevo valor solicitado y debe ser realizado por el profesional autorizado por el Fondo Municipio de Quito;
- 3. Que el nuevo monto solicitado no sobrepase los 200 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU individual y 250 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU en caso de solidario (cónyuge trabaja en el Municipio o empresas municipales que formen parte del fondo);
- 4. Como respaldo a este producto se debe entregar la proforma de materiales y mano de obra de la construcción o adecuación que va a realizar el partícipe.
- 5. Entregar al oficial de préstamo los siguientes requisitos:
  - Oficio dirigido a la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas, solicitando el alcance del préstamo hipotecario.
  - Solicitud de préstamo.
  - Justificación de Ingresos.
  - Certificado de gravámenes actualizado conferido por el Registro de la Propiedad.
  - Pago del impuesto predial del último año.
  - Certificado de Buro de Préstamo 360 grados.
  - Y demás requisitos que respalden su capacidad de pago.

### Artículo 41.- DE LA ACTIVACIÓN DEL PRÈSTAMO

Una vez que se cuente con las 2 copias de la escritura de constitución de hipoteca, se debe comunicar al partícipe que se acerque a legalizar su préstamo en el Fondo Municipio de Quito para luego realizar el desembolso dependiendo de las consideraciones establecidas en el destino del préstamo.

### 10. CAPITULO X.- PRÈSTAMOS PRENDARIOS

### Artículo 42.- DEFINICIÓN

Son todas las operaciones de préstamo destinados a la adquisición de vehículos nuevos y seminuevos, los cuales se garantizan a través de la constitución de la prenda del mismo vehículo.

## Artículo 43.- LIQUIDEZ

El partícipe comprometerá como capacidad de pago hasta el 50% del salario líquido mensual recibido en promedio de los 3 últimos roles de pago. Se tomará en cuenta para este porcentaje: horas extraordinarias, suplementarias y cualquier otro valor que conste de forma continua en los 3 últimos roles de pago.

Este porcentaje de liquidez debe cubrir las deudas propias que el deudor mantenga en el Fondo Municipio de Quito y en caso de haber entregado garantías también debe cubrir el porcentaje de la cuota que está garantizando de acuerdo con el anexo de calificación de garantías por Riesgo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 27 de 50

#### **Artículo 44.- DE LOS MONTOS**

El monto máximo para otorgar será 60 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU, este valor no podrá sobrepasar el 80% del valor total de la proforma o factura de compra del vehículo.

#### Artículo 45.- DEL PLAZO

El plazo máximo al que podrá otorgarse un préstamo prendario es 48 meses (4 años), de acuerdo con el anexo de productos crediticios.

## Artículo 46.- DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÌCULO NUEVO

El partícipe debe contar con el 20% de la entrada para la compra del vehículo nuevo, valor que debe estar cancelado en la concesionaria para continuar con el proceso del préstamo y se pueda emitir la factura.

Si el partícipe requiere de financiamiento para realizar la legalización de la prenda y adquirir el rastreo satelital, se le podrá otorgar un préstamo con garantía personal, dependiendo de la capacidad de pago del deudor o el garante o en base a su saldo de la cuenta individual.

## Artículo 47.- DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÍCULO - SEMINUEVO

Para la adquisición de un vehículo seminuevo debe cumplir con las siguientes consideraciones:

- 1. Debe contar con el 5% del valor del vehículo seminuevo, valor que debe estar cancelado en la concesionaria o el patio de autos autorizado por el Fondo.
- 2. El vehículo puede tener hasta 4 años de antigüedad a partir del año actual.
- 3. La adquisición se realizará en concesionarias o patios de vehículos autorizados por el Fondo Municipio de Quito.
- 4. Debe contar con una certificación de la condición mecánica y legalidad de origen emitida por el patio o concesionaria que está vendiendo el vehículo seminuevo.
- 5. Debe contar con documentos al día del vehículo seminuevo.

Si el partícipe requiere de financiamiento para realizar la legalización de la prenda y adquirir el rastreo satelital, se le podrá otorgar un préstamo con garantía personal, dependiendo de la capacidad de pago del deudor o el garante o en base a su saldo de la cuenta individual.

## Artículo 48.- DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÍAS

La garantía para este préstamo está determinada por el vehículo prendado a nombre del Fondo Municipio de Quito por ende deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 1. El beneficiario prendario será el Fondo Municipio de Quito.
- 2. El propietario del vehículo prendado que tenga pendiente valores por pagar no podrá negociar el vehículo prendado, sin antes haber recibido autorización del Representante legal del Fondo Municipio de Quito.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 28 de 50

- 3. La custodia del vehículo estará a cargo del partícipe deudor, quien deberá mantenerlo en perfectas condiciones mecánicas y estéticas. Además, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre Tránsito y Seguridad Vial y sus reglamentos.
- 4. El Fondo Municipio de Quito podrá solicitar al deudor la presentación del vehículo prendado cuando considere necesario para verificar el cumplimiento de todas las condiciones indicadas.

### Artículo 49.- DEL CONTRATO DE RASTREO SATELITAL

Mientras mantenga el préstamo vigente con el Fondo Municipio de Quito, el vehículo deberá contar en todo momento con un dispositivo de rastreo satelital activado, que permita por lo menos la inmovilización del vehículo.

El contrato de Rastreo Satelital lo realizará el partícipe en la empresa que desee, ya que el costo será asumido por el mismo. La copia del contrato de Rastreo Satelital deberá ser entregado por el participe al Fondo Municipio de Quito, el cual se mantendrá en custodio junto al contrato de prenda legalizado.

## Artículo 50.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL CRÈDITO

Los requisitos que el partícipe debe entregar en el Fondo Municipio de Quito para iniciar la instrumentación de estos préstamos son:

- 1. Solicitud de préstamo emitida por el Fondo Municipio de Quito debidamente firmada.
- 2. Cotización o proforma total original del vehículo a comprar emitido por la concesionaria o patio de autos que será objeto de la garantía.
- 3. Copias a color de cédula y papeletas de votación deudor y cónyuge.
- 4. Por disposición de la Junta General Electoral, el deudor debe adjuntar una copia de la papeleta de votación del Fondo, en caso de no haber asistido a las votaciones, el partícipe deberá solicitar al presidente de la Junta General Electoral un certificado por la inasistencia a las votaciones.
- 5. Certificado de trabajo original.
- 6. Los 3 últimos roles.
- 7. Carta de servicio básico (máximo de 2 meses antes).

Cuando un participe presente un poder este deberá ser máximo de dos años atrás, caso contrario deberá presentar razón de no revocatoria.

Una vez revisados los requisitos se realiza la instrumentación del préstamo hasta la aprobación del préstamo por los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas, para luego proseguir con el proceso establecido para este producto.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 29 de 50

## Artículo 51.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PRENDA

- 1. La legalización de la prenda del vehículo será realizada por la persona natural o jurídica autorizada por el Fondo Municipio de Quito para que realice este trámite.
- 2. Los costos de legalización de la prenda correrán a cargo del partícipe.
- 3. En caso de que los costos de la legalización de la prenda hayan sido financiados por el Fondo Municipio de Quito, el partícipe deberá firmar una autorización para que estos valores sean transferidos a la persona natural o jurídica que realizó este trámite.
- 4. Una vez que se cuente con la constitución de prenda legalmente registrada en el Registro Mercantil, debe ser enviada una copia a la concesionaria para que se inicie el proceso de matriculación.
  - Para el caso de constitución de prenda de vehículos seminuevos se deberá realizar un contrato compra venta con reserva de dominio a favor del Fondo, previo a realizar el desembolso.
- 5. En la matrícula del vehículo adquirido debe constar el gravamen a nombre del Fondo Municipio de Quito.

## Artículo 52.- DE LA ACTIVACIÓN DEL PRÈSTAMO

- Para los préstamos de vehículos seminuevos, una vez que se cuente con el contrato de reserva de dominio a favor del Fondo, se debe solicitar al participe que se acerque a legalizar su préstamo.
- 2. Una vez que se cuente con la matrícula del vehículo adquirido se debe solicitar al partícipe que se acerque a legalizar su préstamo.
- 3. Se debe solicitar la emisión de la póliza del seguro con la empresa aseguradora.
- 4. Tiene que entregar el partícipe la copia del contrato de rastreo satelital.
- 5. Una vez que se encuentre legalizado el préstamo, se debe realizar el desembolso de préstamo y se solicita la transferencia del valor aprobado a la concesionaria o patio de autos para la entrega del vehículo al partícipe.

## 11. CAPITULO XI.- REFINANCIAMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN DEL PRÈSTAMO

## Artículo 53.- DEL REFINANCIAMIENTO DE PRÈSTAMOS

Se podrá refinanciar un préstamo cuando se prevea la posibilidad de incumplimiento de la obligación vigente siempre que el prestatario presente una capacidad de pago favorable y presente una calificación de hasta "A-3" en la Calificación de activos de riesgo (provisiones) del mes anterior al que se va a presentar la solicitud de préstamo.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 30 de 50

Para la instrumentación de este tipo de préstamos se debe tomar en consideración las siguientes condiciones:

- Todo refinanciamiento deberá ser solicitado formalmente al Fondo Municipio de Quito, por medio de un oficio adjuntando los requisitos de préstamo requeridos por cada tipo de préstamo.
- 2. Para realizar el refinanciamiento el partícipe debe tener en su rol de pagos cero o a su vez tenga la certeza que va a tener inconvenientes de pago por la proyección de egresos extras que vaya a obtener mensualmente.
- 3. El refinanciamiento será aplicable a aquel partícipe que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el préstamo, por tal razón podrá tener igual o diferentes condiciones para la nueva operación crediticia.
- 4. Si el refinanciamiento consiste en la sustitución del deudor, deberá realizarse un estudio que acredite satisfactoriamente la capacidad financiera de dicho nuevo deudor. En este caso, si la calificación del nuevo deudor es de menor riesgo que la del deudor anterior, podrán reversarse las provisiones en el porcentaje que corresponda.
- 5. Si el refinanciamiento consiste en la sustitución del garante, deberá realizarse un estudio que acredite satisfactoriamente la capacidad financiera de dicho nuevo garante, para ser aceptado.
- La solicitud de préstamo refinanciado será presentada por la Jefatura de Negocios a los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas para que sea aprobado o negado.
- 7. Si un partícipe mantiene un préstamo refinanciado y desea solicitar un nuevo préstamo, deberá registrar 12 pagos de cuotas a través del rol de pagos y contadas desde la fecha de refinanciamiento del préstamo, así como una calificación crediticia de "A1" y los demás requisitos solicitados por cada tipo de préstamo.
- 8. El refinanciamiento de un préstamo deberá entenderse como una medida excepcional para regularizar el comportamiento de pago de un deudor y por la misma razón, en ninguna circunstancia, podrá convertirse en una práctica recurrente en el proceso de recuperación de las inversiones privativas.
- Cuando en las operaciones de préstamo ingresadas como refinanciamiento, se registre un deterioro en el pago de sus cuotas mensuales y no pueda cumplir con las condiciones pactadas, se podrá reestructurar el préstamo o declararse de plazo vencido.
- 10. No podrá concederse más de un refinanciamiento de préstamo para un mismo partícipe.
- 11. Los préstamos refinanciados no pueden ser novados.
- 12. En caso de que el partícipe requiera refinanciar sus deudas, se aplicará lo que indica el Catálogo único de cuentas "Para el refinanciamiento de préstamos del mismo segmento, se



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 31 de 50

deberá efectuar la consolidación de todas las deudas que el partícipe mantenga con el Fondo al momento de instrumentar la operación, salvo casos excepcionales en que los flujos de pago para operaciones que están siendo atendidas con normalidad, sean independientes de las otras y en las que no se advierta razonablemente su eventual deterioro....".

## Artículo 54.- DE LA REESTRUCTURACIÓN DE PRÈSTAMOS

Se podrá reestructurar un préstamo cuando el deudor original presente fuertes debilidades financieras con un riesgo superior a la categoría "A-3", capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y cuando se haya agotado otras alternativas de repago.

Para la instrumentación de este tipo de préstamos se debe tomar en consideración las siguientes condiciones:

- 1. El participe que requiera una reestructuración de un préstamo, debe realizarlo formalmente al Fondo Municipio de Quito, por medio de un oficio adjuntando los requisitos de préstamo requeridos por cada tipo de producto crediticio.
- La reestructuración será aplicable a aquel partícipe que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el préstamo por tal razón podrá tener igual o diferentes condiciones para la nueva operación crediticia.
- 3. Si la reestructuración consiste en la sustitución del garante, deberá realizarse un estudio que acredite satisfactoriamente la capacidad de pago de dicho nuevo garante, para ser aceptado.
- 4. Si la reestructuración consiste en la sustitución por el deudor, deberá realizarse un estudio que acredite satisfactoriamente la capacidad financiera de dicho nuevo deudor. En este caso si la calificación del nuevo deudor es de menor riesgo que la del deudor anterior, podrán reversarse las provisiones en el porcentaje que corresponda.
- 5. La solicitud del préstamo reestructurado será puesta a consideración de los miembros de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas para que sea aprobado o negado.
- 6. Si un partícipe mantiene un préstamo reestructurado y desea solicitar un nuevo préstamo deberá haber cancelado el 30% del plazo original de su nuevo préstamo, mediante pagos mensuales descontados de su rol de pagos normalmente, cuente con la suficiente capacidad de pago para cubrir la nueva obligación y se encuentre con calificación A1, un mes antes de la fecha de presentación de la solicitud de préstamo.
- 7. La reestructuración de un préstamo deberá entenderse como una medida excepcional para regularizar el comportamiento de pago de un deudor y por la misma razón, en ninguna circunstancia, podrá convertirse en una práctica recurrente en el proceso de recuperación de las inversiones privativas.
- 8. Las operaciones reestructuradas que hayan incumplido el pago de por lo menos 6 cuotas consecutivas podrán ser declaradas de plazo vencido.
- 9. No podrá concederse más de una reestructuración de préstamo para un mismo partícipe.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 32 de 50

- 10. Los préstamos reestructurados no pueden ser novados.
- 11. Los partícipes que mantengan préstamos reestructurados vigentes no podrán ser garantes.
- 12. Un préstamo reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha operación. El traslado de la calificación de una operación reestructurada a la subsiguiente categoría de menor riesgo procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres (3) cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis (6) meses, cualquiera sea mayor.
- 13. Cuando un dividendo de un préstamo reestructurado no ha sido pagado por el partícipe, se deberá constituir la provisión al 100% del saldo de la deuda. Si el partícipe regulariza su situación pagando el dividendo vencido, y el siguiente dividendo no registra atraso, el Fondo Municipio de Quito podrá reversar la provisión constituida antes señalada, manteniendo la que le corresponda según la categoría de riesgo respectivo.
- 14. En caso de que el partícipe desee unificar sus deudas con una reestructuración se aplicará lo que indica el Catálogo Único de Cuentas: "Para la reestructuración de préstamos del mismo segmento, se deberá efectuar la consolidación de todas las deudas que el partícipe mantenga con fondo al momento de instrumentar la operación".

### 12. CAPITULO XII.- CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO

El Fondo Municipio de Quito, realizará la Calificación de Inversiones Privativas (Provisiones), por cada operación de préstamo vigente en cada uno de los segmentos (Quirografario, prendario o hipotecario) aplicando para ello las normativas establecidas por el ente de control.

La calificación de las obligaciones de cada deudor será de acuerdo con el tipo de préstamo y al porcentaje de riesgo que corresponda, tomando en consideración que la constitución de la provisión será sobre la diferencia de cada inversión privativa y el ahorro previsional (saldo cuenta individual) que mantienen los partícipes.

En caso de que un partícipe tenga más de un préstamo en cada uno de los segmentos crediticios, la calificación que se registrará en las operaciones deberá corresponder a la que presente la categoría de mayor riesgo dentro de cada segmento, siempre y cuando el monto de la deuda de la operación con categoría de mayor riesgo sea igual o supere el 20% del total de la deuda del segmento, para lo cual deberá constituir el monto de provisiones específicas que corresponda a la nueva categoría de riesgo homologada.

Las categorías para tomarse en consideración para la calificación de las inversiones privativas son:

- 1. Préstamos con riesgo normal: Categoría "A" (A1-A2-A3)
- 2. Préstamos con riesgo potencial: Categoría "B" (B1-B2-B3)
- 3. Préstamos deficientes: Categoría "C" (C1-C2)
- 4. Préstamos de dudoso recaudo: Categoría "D"
- 5. Pérdida Categoría "E"



Código: NEG-CRE-MAN-002 Versión: 2 Fecha: 31-10-2023

Hoja 33 de 50

Los elementos generales que deben tomarse en cuenta para calificar a los préstamos en las distintas categorías e indicar los rangos de requerimiento de provisiones, se detallan a continuación:

## Artículo 55.- CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO Y PRENDARIO

El criterio de calificación que se va a aplicar, sobre los deudores por préstamos quirografarios o prendarios es permanente y se efectuará en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago y la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado, tanto por vencer como vencido.

La cobertura de la calificación de los préstamos quirografario y prendarios, cubrirá la totalidad de la cartera de préstamos quirografarios o prendarios, según los criterios antes señalados y con base en los siguientes parámetros:

CATEGORIAS	DIAS DE MOROSIDAD	
A-1	0	
A-2	1-15	
A-3	16-30	
B-1	31-60	
B-2	61-90	
C-1	91-120	
C-2	121-180	
D D	181-270	
E E	270	

## Artículo 56.- CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El criterio de calificación de los deudores por préstamos hipotecarios es permanente. Estos préstamos se evaluarán en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago, y la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado.

La cobertura de calificación de los préstamos hipotecarios cubrirá la totalidad de la cartera de préstamos hipotecarios otorgados a los partícipes, en función de los criterios señalados y con base en los siguientes parámetros:

CATEGORIAS	DIAS DE	
	MOROSIDAD	
A-1	0	
A-2	1-30	
A-3	31-60	
B-1	61-120	



Código: NEG-CRE-MAN-002 Versión: 2 Fecha: 31-10-2023

Hoja 34 de 50

B-2	121-180
C-1	181-210
C-2	211-270
D	271-450
Е	450

## Artículo 57.- DE LA CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES

Para la constitución de provisiones se debe tomar en cuenta lo siguiente:

- a. La constitución de provisiones de acuerdo con la normativa establecida será calculada sobre la diferencia de cada inversión privativa y el ahorro previsional de los partícipes, aplicando las fórmulas de cálculo en base a los porcentajes de provisión.
- b. El monto de las provisiones por inversiones privativas deberá cargarse a la respectiva cuenta de gastos en el trimestre en el que se efectuó tal calificación, sin que pueda diferirse dicha afectación al trimestre o trimestres siguientes, se constituirá provisión sobre la diferencia de cada inversión privativa y el ahorro previsional de los partícipes.
- c. El débito de la provisión se efectuará independientemente de los resultados finales que arroje la institución al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.

Según la calificación otorgada, la institución deberá constituir provisiones en los diferentes segmentos de préstamo, en los porcentajes mínimos y máximos que constan en el siguiente detalle:

CATEGORIAS	PORCENTAJES DE PROVISIÓN	
	Mínimo	Máximo
A-1	0.99%	
A-2	1.99%	
A-3	2.00%	4.99%
B-1	5.00%	9.99%
B-2	10.00%	19.99%
C-1	20.00%	39.99%
C-2	40.00%	59.99%
D	60.00%	99.99%
E	100.00%	

1. Si se otorga un préstamo al partícipe, que no tiene una calificación previa, el Fondo lo considerará como "A-1 Riesgo Normal".



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 35 de 50

2. Toda operación de préstamo nueva otorgada al partícipe, requerirá de la constitución inmediata de provisiones en el mismo porcentaje exigido para la categoría asignada al sujeto de préstamo en la última calificación vigente.

## Artículo 58.- PROVISIONES PARA PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

La Calificación de préstamos hipotecarios, cubrirá la totalidad de la cartera hipotecaria, otorgada a los partícipes en función de los criterios señalados y con base en los siguientes parámetros:

Al momento de constituir la provisión por los préstamos con garantías hipotecarias de primer grado, sobre bienes inmuebles, registradas como derechos reales, en favor del Fondo Municipio de Quito, se aplicará la siguiente fórmula para la determinación de las provisiones que deban constituir:

Provisión= P  $(R - 0.50 \times G)$ 

- P: Porcentaje de provisión para cada categoría de riesgo.
- R: Importe del capital de los préstamos con garantía hipotecaria.
- G: Menor valor entre el valor "R" y el valor de realización del bien inmueble en garantía.

Esta fórmula será aplicada hasta los préstamos de categoría C-1; para la determinación de provisiones en las categorías C-2, D y E, no se aplicará la fórmula mencionada.





Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 36 de 50

### 13. ANEXO. - PORTAFOLIO DE PRODUCTOS

En el siguiente anexo, se detalla el portafolio de productos crediticios con los que cuenta el Fondo Municipio de Quito para ofertar a sus partícipes:

## 1. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO -ORDINARIO

**OBJETIVO**: Proporcionar a los partícipes del Fondo Municipio de Quito un préstamo de consumo para sus necesidades y proyectos a una tasa de interés diferenciada en el mercado.

### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.

### IMPOSICIONES:

Mínimo 36 aportaciones con las ultimas 6 consecutivas.

### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 40 RBU

### NOVACIÓN:

con el 30% del plazo del préstamo vigente

## TASA DE INTERÈS:

12%

### PLAZO:

Hasta 84 meses

## GARANTÌA:

- Saldo de la cuenta individual.
- 1 garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU.
- 2 garantes: Superior a 15 RBU hasta 40 RBU.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 37 de 50

## 2. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - REGRESO A CLASES

**OBJETIVO**: Proporcionar a los partícipes del Fondo Municipio de Quito, un préstamo preaprobado que sea una solución económica durante los meses de julio, agosto y septiembre. Para cubrir los gastos de inicio de clases como matriculas, útiles escolares, uniformes y otros.

### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Solicitud de préstamo en línea por medio de la página WEB.

#### **IMPOSICIONES:**

Mínimo 6 aportes consecutivos

### MONTO:

400 usd

## **NOVACIÓN:**

No aplica

### TASA DE INTERÈS:

10%

## PLAZO:

10 meses

## **GARANTÌA:**

Saldo disponible en la cuenta individual.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 38 de 50

## 3. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - NOMBRAMIENTO PROVISIONAL

**OBJETIVO:** Entregar a los partícipes con nombramiento provisional, un préstamo orientado a solventar urgencias económicas.

#### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- El garante debe mantener nombramiento permanente.

#### **IMPOSICIONES:**

Mínimo 12 aportaciones con las últimas 3 consecutivas.

## MONTO:

Partícipes con estabilidad laboral de 12 a 47 meses

Mínimo: 1 RBU Máximo: 12 RBU

Partícipes con estabilidad laboral de 48 meses a 60 meses

Mínimo: 1 RBU Máximo: 15 RBU

Partícipes con estabilidad laboral mayor a 60 meses

Mínimo: 1 RBU Máximo: 17.78 RBU

### **NOVACIÓN:**

con el 30% del plazo del préstamo vigente.

## TASA DE INTERÉS:

12.99%

## PLAZO:

Hasta 48 meses.

## GARANTÌA:

- Saldo de la cuenta individual.
- Requiere 1 Garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU.
- Requiere 2 Garantes: Superior a 15 RBU hasta 17.78 RBU.

#### **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 39 de 50

## 4. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EMERGENTE

**OBJETIVO:** Solventar necesidades urgentes de cualquier tipo que tenga el partícipe.

## **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- No se puede cancelar deudas BIESS.

#### **IMPOSICIONES:**

Mínimo 36 aportaciones con las últimas 6 consecutivas.

#### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 15 RBU

#### **NOVACION:**

con el 30% del plazo del préstamo vigente.

## TASA DE INTERÈS:

12.99%

### PLAZO:

Hasta 48 meses

## **GARANTÌA:**

- Saldo de la cuenta individual.
- 1 garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU, el mismo que debe cubrir el 100% del valor de la cuota o caso contrario se podrá presentar 2 garantes.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 40 de 50

## 5. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - APOYO

**OBJETIVO:** Solventar necesidades urgentes como: gastos médicos, gastos exequiales, gastos judiciales, pensiones alimenticias y calamidad domestica definida en LOSEP

#### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- Contar con el formulario donde detallará la emergencia y adjuntará los respaldos correspondientes.
- La aprobación será en la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas.

## **IMPOSICIONES:**

Mínimo 36 aportaciones con las últimas 6 consecutivas.

#### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 8 RBU

## **NOVACIÓN:**

No aplica

## TASA DE INTERÈS:

10.50%

### PLAZO:

Hasta 48 meses

## GARANTÌA:

- Saldo de la cuenta individual.
- 1 garante: Desde 1 RBU hasta 8 RBU, el mismo que debe cubrir el 100% del valor de la cuota o caso contrario se podrá presentar 2 garantes.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 41 de 50

## 6. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - HOGAR

**OBJETIVO:** Proporcionar a los partícipes del Fondo Municipio de Quito un préstamo destinado para la adquisición artículos para la casa, equipos electrónicos o electrodomésticos en casas comerciales.

## **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- Proforma o cotización del artículo a comprar.
- Autorización firmada por el participe para realizar la transferencia a la casa comercial.

#### IMPOSICIONES:

Mínimo 36 con las últimas 6 consecutivas.

#### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 12 RBU

## NOVACIÓN:

No aplica

## TASA DE INTERÈS:

12.50%

#### PLAZO:

Hasta 48 meses

## GARANTÌA:

- · Saldo de la cuenta individual.
- 1 garante: Desde 1 RBU hasta 12 RBU, el mismo que debe cubrir el 100% del valor de la cuota o caso contrario se podrá presentar 2 garantes.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 42 de 50

## 7. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EDUCA

**OBJETIVO:** Cubrir gastos de estudios de todos los niveles de educación, diplomados, cursos entre otros, tanto del partícipe como de sus hijos.

### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- Contar con la cotización de la entidad educativa donde detalle, la carrera, el costo y el tiempo de duración.
- Puede aplicar máximo 12 meses de período de gracia para pagos de cuotas, siempre y cuando el partícipe salga con licencia sin sueldo.
- Autorización firmada por el participe para realizar la transferencia directa a la Institución Educativa.

#### **IMPOSICIONES:**

Mínimo 36 aportes con las últimas 6 consecutivas.

#### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 40 RBU

## **NOVACIÓN:**

No aplica

## TASA DE INTERÈS:

10,00%

#### PLAZO:

Hasta 60 meses

## **GARANTÌA:**

- Saldo de la cuenta individual.
- Requiere 1 Garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU .
- Requiere 2 Garantes: Superior a 15 RBU hasta 40 RBU.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 43 de 50

## 8. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - CONSOLIDACION DE DEUDAS

#### **OBJETIVO:**

Unificar todos los préstamos vigentes del mismo tipo de préstamo que mantiene el partícipe en el Fondo Municipio de Quito y en el BIESS con el objetivo de que se mejore su liquidez.

#### **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- Contar con un préstamo ordinario cancelado el 30% del plazo.
- Contar con una calificación de riesgo de A1 a A3.
- Contar con la capacidad de pago para cubrir su nueva obligación.
- Cancelación de todos los préstamos que mantiene en el BIESS (si tuviere).
- La aprobación será por la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas.
- Podrá realizar un nuevo préstamo en el Fondo después de 1 año.

#### **IMPOSICIONES:**

Contar con 36 aportes consecutivos.

#### MONTO:

Monto establecido por la capacidad de pago que presente el deudor y/o garante(s).

## NOVACIÓN:

No aplica

### TASA DE INTERÈS:

12,99%

### PLAZO:

Hasta 84 meses.

## GARANTÌA:

- Saldo de la cuenta individual.
- Requiere 1 Garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU.
- Requiere 2 Garantes: Mayor a 15 RBU usd hasta 110 RBU.

## CONDICIONES OPERATIVAS:

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 44 de 50

## 9. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO – NOMBRAMIENTO FUNCIONARIO LIBRE REMOCIÓN

#### **OBJETIVO:**

Entregar a los partícipes que cuenta con nombramiento funcionario libre remoción, un préstamo orientado a solventar urgencias económicas.

## **CONDICIONES:**

- Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito.
- Contar con los requisitos establecidos en este Manual.
- Contar con la capacidad de pago para cubrir sus obligaciones.
- La aprobación será por la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas.

## **IMPOSICIONES:**

6 aportes consecutivos

#### MONTO:

Mínimo: 1 RBU Máximo: 12 RBU

## NOVACIÒN:

No aplica

#### TASA DE INTERÈS:

12.00%

### PLAZO:

El plazo máximo será hasta 48 meses y no excederá la finalización del periodo de la administración municipal vigente.

## **GARANTÌA:**

- 1 garante con nombramiento permanente.
- Saldo de la cuenta individual.

### **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Debe cumplir con las mismas condiciones operativas de un préstamo ordinario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 45 de 50

### 10. PRÉSTAMO HIPOTECARIO

#### **OBJETIVO:**

Facilitar la adquisición de bienes inmuebles, construcción, adecuación y mejora de vivienda, así como la compra de terreno.

#### **CONDICIONES:**

- Ser participe con Nombramiento permanente o amparado bajo el Código de Trabajo.
- Contar con los requisitos establecidos en este manual.
- Se financiará hasta el 80% del bien inmueble.

## **IMPOSICIONES:**

Mínimo 36 aportes con las últimas 6 consecutivas.

### MONTO:

Original: Hasta 200 RBU

Solidario: Hasta 250 RBU Solidario

### NOVACIÓN:

con el 20% del plazo del préstamo vigente

#### TASA DE INTERÈS:

11,00%

## PLAZO:

Hasta 300 meses

## **GARANTÌA:**

El Bien Inmueble Hipotecado a nombre del Fondo Municipio de Quito.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Proceso operativo para instrumentación del préstamo hipotecario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 46 de 50

## 11. PRÉSTAMO PRENDARIO - VEHÌCULOS NUEVOS

## **OBJETIVO:**

Otorgar un préstamo destinado para la adquisición de un vehículo nuevo en la concesionaria que el partícipe requiera.

#### **CONDICIONES:**

- Ser participe con Nombramiento permanente, provisional o amparado bajo el Código de Trabajo.
- Contar con los requisitos establecidos en este manual.
- Se financiará hasta el 80% del valor total de la factura o proforma de la concesionaria.
- Se deberá realizar la constitución de la prenda a nombre del Fondo Municipio de Quito.
- Debe contar con el contrato del Rastreo Satelital.
- Debe contar con la Póliza de Seguro Vehicular.

#### IMPOSICIONES:

Aportes estipulados con el régimen que mantenga el partícipe vigente.

## MONTO:

Hasta 60 RBU

#### **NOVACIÓN:**

No Aplica

## **TASA DE INTERÈS:**

11,00%

#### PLAZO:

Hasta 48 meses

## **GARANTÌA:**

El vehículo prendado a nombre del Fondo Municipio de Quito.

### **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Proceso operativo para instrumentación del préstamo prendario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 47 de 50

## 12. PRÉSTAMO PRENDARIO - VEHÍCULOS SEMINUEVOS

### **OBJETIVO:**

Otorgar un préstamo destinado para la adquisición de un vehículo seminuevo en la concesionaria o patio de autos en el que el Fondo, mantenga convenio firmado.

#### CONDICIONES:

- Ser participe con Nombramiento permanente, provisional o amparado bajo el Código de Trabajo.
- Contar con los requisitos establecidos en este manual.
- Se financiará hasta el 95% del valor total de la factura o proforma.
- El vehículo podrá tener hasta 4 años de antigüedad.
- Se deberá realizar la constitución de la prenda a nombre del Fondo Municipio de Quito.
- Debe contar con el contrato del Rastreo Satelital.
- Debe contar con la Póliza de Seguro Vehicular.

#### IMPOSICIONES:

Aportes estipulados con el régimen vigente que mantenga el partícipe.

### MONTO:

Hasta 44.44 RBU

## **NOVACIÓN:**

No Aplica

## TASA DE INTERÈS:

11,00%

#### PLAZO:

Hasta 48 meses

### GARANTÌA:

El vehículo prendado a nombre del Fondo Municipio de Quito.

## **CONDICIONES OPERATIVAS:**

Proceso operativo para instrumentación del préstamo prendario.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 48 de 50

### 14. GLOSARIO DE TÈRMINOS

**Capacidad de pago:** Monto que el titular podrá destinar al pago de los dividendos de préstamos contratados.

Capacidad de endeudamiento: Es la cantidad máxima a la que un participe puede acceder como préstamo en el FCPC.

Cartera por vencer: A una fecha de corte, es el saldo neto de la cartera de préstamo que se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones.

Cartera vencida: Es la parte del saldo de capital de cartera de préstamo que reporta atrasos en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

**Préstamo:** Operación financiera en la que el FCPC presta una determinada cantidad de dinero a un participe(deudor) en la cual este ultimo se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo y plazos de acuerdo con las condiciones convenidas por dicho préstamo más los intereses devengados, seguros y costos asociados a la operación.

**Gestión de Riesgo de Préstamo:** Es el conjunto de acciones que implementará el FCPC, con el propósito de identificar, medir, controlar/ mitigar y monitorear los riesgos relacionados con el préstamo en todas sus etapas.

**Exposición al riesgo de préstamo**: Corresponde al saldo de las operaciones de préstamos y contingentes comprometidos con el deudor.

**Contrato de Préstamo:** Instrumento por el cual FCPC se compromete a entregar una suma de dinero al participe y èste se obliga a devolverla en los términos y condiciones pactados.

**Excepciones:** Condiciones de otorgamiento de préstamo cuyo perfeccionamiento posterior a la aprobación y desembolsos no representa riesgo para el FCPC y no afecta al cumplimiento oportuno de pago de la obligación.

**Garantía:** Son todos los medios que aseguran o respaldan el pago o reembolso de los préstamos otorgados:

A) Garantía Personal: Es aquella que no está asociada a ningún bien concreto que funcione como aval de pago. Se basa en la solvencia del titular, sin embargo, esta garantía personal puede ser reforzada por un avalista que garantice el cumplimiento de las obligaciones de titular.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 49 de 50

- **Garantía Solidaria**: Es aquella en la que se puede exigir a uno, a varios o a todos los garantes del pago total de la deuda.
- Garantía Mancomunada: Es aquella en la que cada titular responde por una parte determinada en el instrumento de préstamo.
  - B) **Garantía Real:** Es aquella en que el deudor ofrece como garantía, un bien de su propiedad o de un tercero para garantizar el pago de un préstamo. Las garantías reales mas comunes son las hipotecarias y prendarias.
- **Garantía hipotecaria**: Es aquella constituida a favor del acreedor sobre bienes inmuebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor.
- Garantía prendaria: Es aquella como prenda a favor del acreedor sobre viene inmuebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor.

**Incumplimiento:** Inobservancia de los compromisos contraídos en la relación a plazos y condiciones pactadas. Configuran como incumplimiento la falta de acción o la ejecución de la acción fuera del tiempo pactado.

Manual de préstamo: Documento que contiene los procedimientos y políticas que deben ser acatadas durante el proceso de préstamo para asegurar la adecuada Gestión de Préstamo en el FCPC.

**Nivel de Aprobación**: Corresponde a las responsabilidades o atribuciones asignadas de acuerdo con el nivel jerárquico para aprobar o negar operaciones con base en la información o documentación de acompañamiento.

Pagaré: Titulo de préstamo que contiene la promesa incondicional de pagar una cantidad de dinero en la fecha indicada en el documento.

Plazo crediticio: Es el tiempo establecido para la recuperación de un préstamo, que inicia desde el desembolso del efectivo hasta el pago del último dividendo.

Proceso de Préstamo: Comprende las siguientes etapas:

- OTORGAMIENTO. Incluye la evaluación, donde se establece las condiciones de concesión de la operación, aprobación, instrumentación y desembolso.
- **SEGUIMIENTO**. Comprende el monitoreo de la salud de la cartera de préstamo: nivel de morosidad, castigo, refinanciamientos, reestructuraciones y actualización de la documentación.
- **RECUPERACION**. Incluye el proceso de recaudación normal, extrajudicial y recuperación judicial.



Código: NEG-CRE-MAN-002

Versión: 2

Fecha: 31-10-2023

Hoja 50 de 50

 CONTROL. - Son los procedimientos implantados para la mitigación de riesgos cuando se detecta debilidades potenciales.

**Riesgo de Préstamo:** Es la probabilidad de pérdidas económicas debido al incumplimiento del prestatario o la contraparte en operaciones directas, indirectas o de derivados que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas:

- RIESGO NORMAL: Corresponde a las operaciones con calificación A1.A2 o A3.
- RIESGO POTENCIAL: Corresponde a las operaciones con calificación B1.B2 o B3.
- RIESGO DEFICIENTE: Corresponde a las operaciones con calificación C1 o C2.
- RIESGO DUDOSO RECAUDO: Corresponde a las operaciones con calificación D.
- RIESGO PERDIDA: Corresponde a las operaciones con calificación E.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Mientras se construya el Reglamento para normar el comportamiento de los partícipes, representantes, proveedores y empleados del Fondo, para atender novedades de régimen disciplinario se aplicará lo establecido en el artículo 11 del Manual de Inversiones – Febrero 2020, aprobado en Asamblea General Ordinaria de Representantes celebrada el 29 de febrero del 2020 y se concede 120 días a la Comisión de Ética para la elaboración del Reglamento para normar el comportamiento de los partícipes, representantes, proveedores y empleados del Fondo

