



MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO

NEG-CRE-MAN-001

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  Firmado electrónicamente por: SILVANA ELIZABETH VALAREZO CHILUISA Validar únicamente con FirmaEC Fecha: 01/09/2025	Revisado por: Christian Escobar F. Gerente/Representante Legal  Firmado electrónicamente por: CHRISTIAN GONZALO ESCOBAR FREIRE Validar únicamente con FirmaEC Fecha: 3/09/2025	Aprobado por: Asamblea General de Representantes, certificado por Gabriela Guachamín Secretaria Ad-Hoc  Firmado electrónicamente por: EVELYN GABRIELA GUACHAMIN CHULCA Validar únicamente con FirmaEC Fecha: 06/09/2025
--	--	---

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 2 de 59

Control de Cambios

N° Revisión	Cambios y/o modificaciones	Fecha del cambio	Aprobado por
1	Artículo 2.- DE LAS CONDICIONES PARA ACCEDER A UN PRÉSTAMO: Se incrementa los siguientes párrafos: 1. Contar con los aportes consecutivos solicitados en el anexo de cada producto crediticio. 2. La suma de todas las cuotas mensuales de los créditos vigentes y/o la cuota del nuevo crédito no pueden exceder, el 50% de la Remuneración Mensual Unificada que consta en el rol de pago del partícipe, como lo indica la normativa vigente emitida por el ente de control	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
2	Artículo 3.- DE LAS CONDICIONES DE LOS APORTES: Se elimina esta línea: Los partícipes deberán cumplir mínimo 36 aportaciones, de las cuales las 6 ultimas deben ser consecutivas en tiempo (mediante descuento en el rol de pago) Se sustituye con el siguiente texto párrafo 2: 1. Dependiendo del tipo de producto que solicita el partícipe, debe completar el monto mínimo de aportaciones requeridas, valor que puede ser descontado del mismo crédito otorgado o realizar el depósito del valor indicado, a la cuenta bancaria asignada para este efecto por parte del Fondo Municipio de Quito.	6-09-2025	Asamblea General de Representantes

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 3 de 59

	Se sustituye párrafo 3 con el siguiente texto: 2. 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. Este valor puede ser descontado del mismo crédito otorgado o realizar el depósito del valor indicado, a la cuenta bancaria asignada para este efecto por parte del Fondo Municipio de Quito.		
3	Artículo 5.- DE LOS NIVELES DE APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS: Se sustituye con el siguiente texto: 1.2Préstamos con montos desde 400 usd hasta el saldo disponible en la cuenta individual del partícipe (garantía de cuenta individual). Se incrementa este párrafo: Los créditos generados a través de los canales digitales serán aprobados e instrumentados de manera automática, en función de los parámetros y la metodología de crédito previamente definida por el Fondo para este tipo de productos. Estos procesos cuentan con validaciones internas que garantizan el cumplimiento de las políticas crediticias vigentes.	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
4	Artículo 6.- DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS:	6-09-2025	Asamblea General de Representantes

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 4 de 59

	Se sustituye con el siguiente texto: La legalización de los préstamos quirografarios sin garante se realizará mediante la firma del deudor, que puede ser manuscrita presencialmente en el Fondo o firma electrónica cuando el crédito sea gestionado por los canales digitales del Fondo del Municipio de Quito		
5	Artículo 13.- DE LAS SANCIONES: Se sustituye con el siguiente texto: 1. Si se presume que existe alguna inconsistencia en la documentación presentada como sustento para la solicitud del préstamo, se comunicará a la Comisión de Ética en cumplimiento con el Código de Ética institucional.	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
6	Artículo 14.- DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN: Se aumenta en el numeral 1: Enfermedades Graves	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
7	Artículo 20.- DE LAS EXCEPCIONES EN LAS POLITICAS DE PRÉSTAMO: En el segundo párrafo: se elimina la palabra: Particulares. Se incrementa: para acceder a un crédito. Se sustituye con el siguiente texto: Toda excepción deberá estar debidamente documentada y podrá ser solicitada en los siguientes casos: calamidad doméstica, enfermedad, educación, retenciones alimenticias, eventos que afecten la liquidez del partícipe o errores operativos atribuibles al	6-09-2025	Asamblea General de Representantes

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 5 de 59

	Fondo del Municipio de Quito o a la empresa municipal correspondiente. La documentación de respaldo deberá adjuntarse obligatoriamente a la solicitud de crédito.		
8	Artículo 22.- LIQUIDEZ: Se incrementa numeral 8: Para los partícipes que hayan cancelado la totalidad del o los créditos dentro de uno o dos meses previos a la presentación de una nueva solicitud de crédito, el valor de la cuota mensual deberá considerarse como ingreso adicional para el cálculo de la capacidad de pago	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
9	Artículo 49.- DEL CONTRATO DE RASTREO SATELITAL: El párrafo 2, se sustituye con el siguiente texto: El rastreo satelital lo contratará el Fondo por el tiempo que dure el crédito vigente y el costo de este será asumido por el partícipe, cuyo descuento va a constar en la tabla de amortización. Para los créditos otorgados anteriormente, el partícipe debe entregar el contrato de rastreo satelital pagado y endosado a favor del Fondo Municipio de Quito, el cual se mantendrá en custodia junto al contrato de prenda legalizado	6-09-2025	Asamblea General de Representantes
10	11. ANEXO. - PORTAFOLIO DE PRODUCTOS CREDITICIOS: 12. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - NOMBRAMIENTO PROVISIONAL	6-09-2025	Asamblea General de Representantes

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 6 de 59

	Se sustituye el siguiente texto: IMPOSICIONES: Mínimo 12 aportaciones, con las últimas 6 consecutivas descontadas a través del rol de pagos. Se detalla las condiciones crediticias para nuevo producto de crédito: 11. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - SIN GARANTE. 13. PRÉSTAMO HIPOTECARIO- URBANIZACION PRADOS DE LA ECUATORIANA		
--	---	--	--

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-002
		Versión: 4
		Fecha:19-11-2024
		Hoja 7 de 59

Contenido

1.	CAPITULO I.- OBJETIVOS.....	10
2.	CAPITULO II.- ALCANCE.....	10
3.	CAPITULO III.- RESPONSABLE DE MANUAL	10
4.	CAPITULO IV.- POLITICAS GENERALES.....	11
	Artículo 1.- PRODUCTOS CREDITICIOS	11
	Artículo 2.- DE LAS CONDICIONES PARA ACCEDER A UN PRÉSTAMO	11
	Artículo 3.- DE LAS CONDICIONES DE LOS APORTES.....	11
	Artículo 4.- DE LA CALIFICACIÓN DE LOS SUJETOS DE PRÉSTAMO	12
	Artículo 5.- DE LOS NIVELES DE APROBACIÓN DE PRÉSTAMOS	12
	Artículo 6.- DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS.....	13
	Artículo 7.- DE LOS COSTOS ADMINISTRATIVOS Y EL DESEMBOLSO DE LOS PRÉSTAMOS.....	13
	Artículo 8.- DE LA AMORTIZACIÓN MENSUAL	14
	Artículo 9.- DE LOS INTERESES Y EL INTERÉS DE MORA.....	14
	Artículo 11.- DE LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO - POR RETIRO DE LA INSTITUCIÓN.....	16
	Artículo 12.- CUSTODIA	16
5.	CAPITULO V.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS	17
	Artículo 13.- DE LAS SANCIONES	17
6.	CAPITULO VI. - DE LOS SEGUROS.....	17
	Artículo 14.- DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN	17
	Artículo 15.- DEL SEGURO DE INCENDIO	18
	Artículo 16.- DEL SEGURO VEHICULAR.....	18
	Artículo 17.- DE LAS CONDICIONES DE EDAD – COBERTURA SEGURO	19
7.	CAPITULO VII.- DE LA COMISIÓN DE CALIFICACIÓN DE INVERSIONES PRIVATIVAS.....	19
	Artículo 18.- INTEGRANTES	19
	Artículo 19.- ATRIBUCIONES GENERALES.....	20
	Artículo 20.- DE LAS EXCEPCIONES EN LAS POLITICAS DE PRÉSTAMO	20
8.	CAPITULO VIII.- PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS.....	21

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 8 de 59

Artículo 21.- DEFINICIÓN	21
Artículo 22.- LIQUIDEZ	21
Artículo 23.- DE LOS MONTOS	22
Artículo 24.- DEL PLAZO	23
Artículo 25.- REQUISITOS PARA OTORGAR GARANTÍAS	23
Artículo 26.- CONSIDERACIÓN PARA CAMBIO DE GARANTE.....	24
Artículo 27.- DE LOS REQUISITOS PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL PRÉSTAMO.....	25
Artículo 28.- DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS CON GARANTES.....	25
Artículo 29.- DE LOS PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS SIN GARANTES	25
Artículo 30.- NOVACIÓN.....	26
9. CAPITULO IX.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	26
Artículo 31.- DEFINICIÓN	26
Artículo 32.- LIQUIDEZ	26
Artículo 33.- DE LOS MONTOS	27
Artículo 34.-DEL PLAZO.....	27
Artículo 35.- DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÍAS	27
Artículo 36.- DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD A HIPOTECAR.....	28
Artículo 37.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL PRESTAMO	28
Artículo 38.- DE LA REVISIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.....	30
Artículo 39.- NOVACIÓN.....	30
Artículo 40.- ALCANCE PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	31
Artículo 41.- DE LA ACTIVACIÓN DEL PRÉSTAMO.....	31
10. CAPITULO X.- PRÉSTAMOS PRENDARIOS.....	32
Artículo 42.- DEFINICIÓN	32
Artículo 43.- LIQUIDEZ	32
Artículo 44.- DE LOS MONTOS	32
Artículo 45.- DEL PLAZO	32
Artículo 46.- DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÍCULO NUEVO	32
Artículo 47.- DE LAS CONSIDERACIONES PARA ADQUIRIR VEHÍCULO - SEMINUEVO.....	32
Artículo 48.- DE LAS CONDICIONES DE LAS GARANTÍAS	33
Artículo 49.- DEL CONTRATO DE RASTREO SATELITAL.....	33

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 9 de 59

Artículo 50.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL PRÉSTAMO	34
Artículo 51.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA PRENDA	34
Artículo 52.- DE LA ACTIVACIÓN DEL PRÉSTAMO	35
11. CAPITULO XI.- REFINANCIAMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN DEL PRÉSTAMO	35
Artículo 53.- DEL REFINANCIAMIENTO DE PRÉSTAMOS	35
Artículo 54.- DE LA REESTRUCTURACIÓN DE PRÉSTAMOS	36
12. CAPITULO XII.- CALIFICACIÓN DE ACTIVOS DE RIESGO	38
Artículo 55.- CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRESTAMO QUIROGRAFARIO Y PRENDARIO	38
Artículo 56.- CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRESTAMO HIPOTECARIO	39
Artículo 57.- DE LA CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES	39
Artículo 58.- PROVISIONES PARA PRESTAMOS CON GARANTIA HIPOTECARIA	40
13. ANEXO. - PORTAFOLIO DE PRODUCTOS CREDITICIOS	42
1. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO -ORDINARIO	42
2. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - NOMBRAMIENTO PROVISIONAL	43
3. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EMERGENTE	44
4. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - APOYO	45
5. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - HOGAR	46
6. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - EDUCA	47
7. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - CONSOLIDACION DE DEUDAS	48
8. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO – NOMBRAMIENTO FUNCIONARIO LIBRE REMOCIÓN	49
9. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - REGRESO A CLASES	50
10. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - CREDITO EN LINEA	51
11. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - SIN GARANTE	52
CREDITOS CON GARANTIA REAL	53
12. PRÉSTAMO HIPOTECARIO	53
13. PRÉSTAMO HIPOTECARIO- URBANIZACION PRADOS DE LA ECUATORIANA	54
14. PRÉSTAMO PRENDARIO – VEHÍCULOS NUEVOS	55
15. PRÉSTAMO PRENDARIO – VEHÍCULOS SEMINUEVOS	56
14. GLOSARIO DE TÉRMINOS	57

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 10 de 59

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)

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 11 de 59

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 PRÉSTAMO

1. Ser partícipe del Fondo Municipio de Quito,
2. Tener 1 año mínimo de estabilidad laboral en la institución municipal.
3. Estar al día en sus aportes al momento de presentar la solicitud del préstamo.
4. Contar con los aportes consecutivos solicitados en el anexo de cada producto crediticio.
5. 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.
6. Poseer capacidad de pago debidamente comprobada de acuerdo con la normativa vigente.
7. La suma de todas las cuotas mensuales de los créditos vigentes y/o la cuota del nuevo crédito no pueden exceder, el 50% de la Remuneración Mensual Unificada que consta en el rol de pago del partícipe, como lo indica la normativa vigente emitida por el ente de control
8. Mantener una calificación crediticia mínima de "A-3" a la fecha de presentación de la solicitud de préstamo.
9. 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.
10. 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

3. Dependiendo del tipo de producto que solicita el partícipe, debe completar el monto mínimo de aportaciones requeridas, valor que puede ser descontado del mismo crédito otorgado o realizar el depósito del valor indicado, a la cuenta bancaria asignada para este efecto por parte del Fondo Municipio de Quito.
4. 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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 12 de 59

en el rol de pago), el cálculo será realizado en base a su última Remuneración. Este valor puede ser descontado del mismo crédito otorgado o realizar el depósito del valor indicado, a la cuenta bancaria asignada para este efecto por parte del Fondo Municipio de Quito.

5. Para los funcionarios de libre remoción, nombramiento provisional el número de aportes está definido en el anexo correspondiente de cada producto.

Artículo 4.- DE LA CALIFICACIÓN DE LOS SUJETOS DE PRÉSTAMO

1. El oficial de crédito validará la documentación entregada por el partícipe y exigirá el cumplimiento de todos los requisitos solicitados. Si faltará uno de ellos, la solicitud no será tramitada;
2. Todas las solicitudes de préstamo preaprobadas por el/la Analista de crédito 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 crédito (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 de un crédito los partícipes deben acreditar una calificación de crédito 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 partícipe 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 partícipe 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 préstamos (Quirografario, Prendario e Hipotecario), los cuales serán aprobados según los siguientes niveles jerárquicos:

1. El jefe de Negocios aprobará:

- 1.1 Préstamos con montos desde 400 usd hasta 25 Remuneraciones Básicas Unificadas (RBU) que cuenten con garantías personales.
- 1.2 Préstamos con montos desde 400 usd hasta el saldo disponible en la cuenta individual del partícipe (garantía de cuenta individual).

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 13 de 59

2. 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.

Los créditos generados a través de los canales digitales serán aprobados e instrumentados de manera automática, en función de los parámetros y la metodología de crédito previamente definida por el Fondo para este tipo de productos. Estos procesos cuentan con validaciones internas que garantizan el cumplimiento de las políticas crediticias vigentes:

Artículo 6.- DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS

La legalización de los préstamos quirografarios con garantes será exclusivamente con las firmas del deudor y del garante o garantes.

En caso de que la cónyuge del deudor labore en una empresa municipal se recibirá la firma en los documentos de legalización, como deudor solidario.

La legalización de los préstamos quirografarios sin garante se realizará mediante la firma del deudor, que puede ser manuscrita presencialmente en el Fondo o firma electrónica cuando el crédito sea gestionado por los canales digitales del Fondo del Municipio de Quito

Para legalizar el o los préstamos otorgados al partícipe, se debe firmar los siguientes documentos: Pagaré, Tablas de amortización, Autorización de descuento, Contrato de crédito, 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 vehicular y contrato rastreo satelital).

Artículo 7.- DE LOS COSTOS ADMINISTRATIVOS Y EL DESEMBOLSO DE LOS PRÉSTAMOS

Los costos administrativos que se deben descontar al deudor cuando se otorga un préstamo son:

- Costo de la firma electrónica para el deudor y garantes.
- Costo por transferencia de los valores desembolsados.

Culminado el proceso de legalización del préstamo, el valor correspondiente será desembolsado a través de transferencia bancaria a la cuenta indicada por el partícipe en su solicitud de préstamo.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 14 de 59

1. En caso de que el partícipe 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 partícipe 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.

Artículo 9.- DE LOS INTERESES Y EL INTERÉS 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. 001-01-2024 de la Asamblea General Extraordinaria de Representantes celebrada el 31 de enero del 2024, las operaciones de crédito que incurran en mora, se liquidarán a la tasa de mora correspondiente, únicamente por el monto vencido del capital, y solo desde la fecha de vencimiento de la cuota hasta la fecha del día en que se efectúe el pago de la obligación.

DÍAS DE RETRASO HASTA EL DÍA DE PAGO	RECARGO MOROSIDAD
0	0.00%
1-15	0.01%
16-30	0.02%
31-60	0.03%
mas de 60	0.04%

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 15 de 59

5. A partir de la fecha de vencimiento del dividendo se concede un período de 15 días en los cuales el fondo no registrará el interés de mora en cada operación crediticia, debido a que las instituciones municipales tardan en realizar la transferencia de los valores descontados en el rol pago. Sin embargo, a partir del día 15 se registrarán los intereses de mora de aquellos créditos que no se recibieron los pagos tomados a partir del primer día de atraso posterior a la fecha de vencimiento de la cuota. Esta condición no aplica para los dividendos que estén en mora.
6. El interés de mora no se calculará en la operación de crédito cuando se compruebe que los valores de las cuotas fueron descontados de los roles de pagos, pero la institución municipal se retrasó en la transferencia de los recursos al Fondo. Esta excepción no aplica cuando el partícipe no disponga de la liquidez para que la institución municipal realice los descuentos correspondientes en el rol de pagos.

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, y 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.
9. 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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 16 de 59

11. La aplicación de los pagos de préstamos será establecida en base al crédito que representa mayor riesgo 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 PRÉSTAMO - 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 partícipe, 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 partícipe 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 17 de 59

5. CAPITULO V.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 13.- DE LAS SANCIONES

- Si se presume que existe alguna inconsistencia en la documentación presentada como sustento para la solicitud del préstamo, se comunicará a la Comisión de Ética en cumplimiento con el Código de Ética institucional.
- 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.
- 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:

- 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.
- 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.
- El seguro de desgravamen debe incluir: cobertura de muerte, incapacidad total, discapacidad superviniente, enfermedades graves y enfermedades catastróficas para deudor y cónyuge.
- 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.
- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 18 de 59

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 partícipe 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:

1. 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:

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 partícipe deudor y será sumado al dividendo mensual a pagar por el mismo a través del rol de pagos del partícipe.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 19 de 59

3. En caso de que el partícipe 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. Jefe de Cumplimiento - Vocal principal con voz y voto
4. Jefe de Negocios – Secretario Comisión con voz y no voto

En casos excepcionales, cuando un miembro de la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas no pueda asistir a la sesión, podrá delegar oficialmente su participación a un colaborador de la misma área. La delegación deberá realizarse de manera previa, por escrito y con notificación a la Secretaría de la Comisión.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 20 de 59

Artículo 19.- ATRIBUCIONES GENERALES

1. Proponer nuevos productos crediticios, los cuales deberán ser aprobados por la Comisión de Inversión y Crédito de la Asamblea de Representantes.
2. Establecer los parámetros de evaluación crediticia para cada línea de crédito, 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 préstamos.
5. Aprobar reestructuraciones de préstamos.
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 por Jefatura de Negocios. Posterior al cierre de 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 PRÉSTAMO

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 crédito.

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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 21 de 59

Toda excepción deberá estar debidamente documentada y podrá ser solicitada en los siguientes casos: calamidad doméstica, enfermedad, educación, retenciones alimenticias, eventos que afecten la liquidez del partícipe o errores operativos atribuibles al Fondo del Municipio de Quito o a la empresa municipal correspondiente. La documentación de respaldo deberá adjuntarse obligatoriamente a la solicitud de crédito.

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.- PRÉSTAMOS 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 partícipe 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.
2. 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 22 de 59

- De esta forma únicamente se garantiza el monto de préstamo que no ha sido cubierto por la cuenta individual del deudor.
- Después de restar las cuotas de los préstamos vigentes y por otorgar, el participante deberá conservar como liquidez mínima el 25% de una remuneración básica unificada en su rol de pagos.

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

- Las deudas deben aparecer como descuento en el rol de pagos del participante.
- Se debe cancelar el monto total de cada préstamo que tenga el participante en las empresas municipales.
- El participante 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 1 año 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.
- El participante deberá presentar las tablas de amortización del BIESS, certificados de deudas de las organizaciones sindicales y laborales, para validar las deudas a consolidar, estos documentos deben indicar el saldo total de la deuda y la cuota mensual.
- 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.
- 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 participante firmará la autorización de pago como constancia de lo realizado por parte del Fondo.
- Cuando el participante 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.
- Para los participantes que hayan cancelado la totalidad del o los créditos dentro de uno o dos meses previos a la presentación de una nueva solicitud de crédito, el valor de la cuota mensual deberá considerarse como ingreso adicional 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:

- El participante que mantenga nombramiento permanente y este afiliado a las prestaciones de Jubilación y Cesantía podrá solicitar los tipos de productos quirografarios requeridos sin

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 23 de 59

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.
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 18 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 24 de 59

- Hasta 15 RBU se requiere mínimo un garante y en montos superiores a 15 RBU se requiere 2 garantes.
- Todo garante debe ser partícipe del Fondo Municipio de Quito y tener mínimo 3 aportes consecutivos descontados por rol.
- 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.
- 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.
- No podrán ser garantes entre cónyuges;
- 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.
- Los garantes no podrán tener más de 64 años al momento de iniciar el trámite de préstamo.
- 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.
- Los partícipes que se encuentren en comisión de servicios con o sin sueldo, no pueden ser garantes.
- 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.
- 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 25 de 59

5. En caso de que el partícipe deudor o el nuevo garante, registren valores vencidos en sus créditos vigentes, para realizar el cambio de garantía debe haber cancelado los valores vencidos.

Artículo 27.- DE LOS REQUISITOS PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL PRÉSTAMO

A las solicitudes de crédito que sean receptadas en las oficinas del Fondo Municipio de Quito se adjunta los siguientes documentos:

1. Solicitud de préstamo en el formato emitido por el Fondo Municipio de Quito debidamente firmada;
2. Copia a color de cédula
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 sellado y firmado
5. Los 3 últimos roles.
6. Carta de servicio básico máximo de 2 meses antes del lugar que reside (luz, agua, teléfono, internet);
7. Si el partícipe va a cancelar préstamos del BIESS, debe adjuntar 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. Adjuntar certificado bancario, estado de cuenta bancario o copia de la libreta para la transferencia de fondos.

Nota: Para los préstamos realizados en línea a través de la página Web del Fondo, no se requiere adjuntar requisitos.

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 pertenezca el partícipe, previa calificación de la capacidad de pago.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 26 de 59

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.

1. 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;
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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 27 de 59

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%.

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 líquido a recibir en el último rol.

Después de restar las cuotas de los préstamos vigentes y por otorgar, el partícipe deberá conservar como liquidez mínima el 25% de una remuneración básica unificada en su rol de pagos.

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;
2. 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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 28 de 59

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.

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 avalúo 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.

El porcentaje del avalúo a ser considerado para la adquisición de un bien ofertado por el Fondo Municipio de Quito a sus participantes será del 90% del precio establecido.

Artículo 37.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL PRÉSTAMO

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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 29 de 59

7. 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.
2. 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.
3. 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.

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.
6. 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
2. Certificado de gravámenes conferido por el Registro de la Propiedad actualizado del bien a hipotecarse.
3. 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.
5. Declaratoria de propiedad horizontal (de ser el caso).
6. Compromiso de compraventa notariado (de ser el caso).
7. Copias de las cédulas y papeleta de votación del vendedor y su cónyuge a color.
8. Avalúo del bien inmueble a hipotecar (Realizado por el profesional autorizado por el Fondo).

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 30 de 59

9. Certificado de expensas emitido por el presidente del Condominio, en caso de no existir directiva del 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 la cedula (de ser el caso).
11. Cuando un partícipe 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

1. 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.
2. 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:

1. 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.
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 una nueva operación crediticia, es decir que realizará una nueva evaluación de su liquidez y de las garantías otorgadas.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 31 de 59

5. 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 PRÉSTAMO 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:

1. Que haya transcurrido 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 PRÉSTAMO

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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 32 de 59

10. CAPITULO X.- PRÉSTAMOS 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.

Después de restar las cuotas de los préstamos vigentes y por otorgar, el partícipe deberá conservar como liquidez mínima el 25% de una remuneración básica unificada en su rol de pagos.

Artículo 44.- DE LOS MONTOS

El monto máximo para otorgar será 60 Remuneraciones Básicas Unificadas RBU, este valor no podrá sobrepasar el 90% 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 VEHÍCULO NUEVO

El partícipe debe contar con el 10% 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 33 de 59

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.
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 rastreo satelital lo contratará el Fondo por el tiempo que dure el crédito vigente y el costo de este será asumido por el partícipe, cuyo descuento va a constar en la tabla de amortización.

Para los créditos otorgados anteriormente, el partícipe debe entregar el contrato de rastreo satelital pagado y endosado a favor del Fondo Municipio de Quito, el cual se mantendrá en custodia junto al contrato de prenda legalizado.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 34 de 59

Artículo 50.- DE LOS REQUISITOS PARA INSTRUMENTAR EL PRÉSTAMO

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 partícipe 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.

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 solicitar un crédito quirografario, el cual deberá cumplir con los requisitos y capacidad de pago establecidos, y adicional 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 35 de 59

Artículo 52.- DE LA ACTIVACIÓN DEL PRÉSTAMO

1. 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 partícipe 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 PRÉSTAMO

Artículo 53.- DEL REFINANCIAMIENTO DE PRÉSTAMOS

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.

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

1. 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 36 de 59

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.
6. 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.
9. 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 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 PRÉSTAMOS

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 partícipe 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.
2. 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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 37 de 59

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 3 cuotas consecutivas podrán ser declaradas de plazo vencido.
9. No podrá concederse más de una reestructuración de préstamo para un mismo partícipe.
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”*.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 38 de 59

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"

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.- CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRESTAMO 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	181-270
E	270

Artículo 56.- CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO PARA PRESTAMO 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
B-2	121-180
C-1	181-210
C-2	211-270
D	271-450
E	450

Artículo 57.- DE LA CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES

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

- 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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 40 de 59

- 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".
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 PRESTAMOS CON GARANTIA 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:

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 41 de 59

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.

fondo
MUNICIPIO DE QUITO

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 42 de 59

13. ANEXO. - PORTAFOLIO DE PRODUCTOS CREDITICIOS

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:

CREDITOS CON GARANTES

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 descontadas a través del rol de pagos.

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 40 RBU

NOVACIÓN:

con el 30% del plazo del préstamo vigente

TASA DE INTERÉS:

12%

PLAZO:

Hasta 84 meses

GARANTÍA:

- 1 garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU.
- 2 garantes: Superior a 15 RBU hasta 40 RBU.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 43 de 59

2. 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 6 consecutivas descontadas a través del rol de pagos.

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: 18 RBU

NOVACIÓN:

con el 30% del plazo del préstamo vigente.

TASA DE INTERÉS:

12.99%

PLAZO:

Hasta 48 meses.

GARANTÍA:

- Requiere 1 Garante: Desde 1 RBU hasta 15 RBU.
- Requiere 2 Garantes: Superior a 15 RBU hasta 18 RBU.

CONDICIONES OPERATIVAS:

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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 44 de 59

3. 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 descontadas a través del rol de pagos.

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 15 RBU

NOVACION:

con el 30% del plazo del préstamo vigente.

TASA DE INTERÉS:

12.99%

PLAZO:

Hasta 48 meses

GARANTÍA:

- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 45 de 59

4. 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.

IMPOSICIONES:

Mínimo 36 aportaciones con las últimas 6 consecutivas descontadas a través del rol de pagos

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 8 RBU

NOVACIÓN:

No aplica

TASA DE INTERÉS:

10.50%

PLAZO:

Hasta 48 meses

GARANTÍA:

- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 46 de 59

5. 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 partícipe para realizar la transferencia a la casa comercial.

IMPOSICIONES:

Mínimo 36 con las últimas 6 consecutivas descontadas a través del rol de pagos

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 12 RBU

NOVACIÓN:

No aplica

TASA DE INTERÉS:

12.50%

PLAZO:

Hasta 48 meses

GARANTÍA:

- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 47 de 59

6. 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 partícipe para realizar la transferencia directa a la Institución Educativa.

IMPOSICIONES:

Mínimo 36 aportes con las últimas 6 consecutivas descontadas a través del rol de pagos

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 40 RBU

NOVACIÓN:

No aplica

TASA DE INTERÉS:

10,00%

PLAZO:

Hasta 60 meses

GARANTÍA:

- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 48 de 59

7. 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.
- Permite la cancelación total de préstamos que mantiene en el BIESS.
- Permite la cancelación de deudas de gremios, asociaciones pertenecientes a los empleados municipales.
- La aprobación será por la Comisión de Calificación de Inversiones Privativas.
- Podrá realizar un nuevo préstamo en el Fondo después de 1 año
- Si el monto aprobado lo permite se puede entregar la diferencia al partícipe.

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 INTERÉS:

12,99%

PLAZO:

Hasta 84 meses.

GARANTÍA:

- 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 49 de 59

8. 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 consecutivas descontadas a través del rol de pagos.

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: 12 RBU

NOVACIÓN:

No aplica

TASA DE INTERÉS:

12,00%

PLAZO:

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

GARANTÍA:

- 1 garante con nombramiento permanente.

CONDICIONES OPERATIVAS:

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

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 50 de 59

CREDITOS SIN GARANTES

9. 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 descontados a través del rol de pagos

MONTO:

400 usd

NOVACIÓN:

No aplica

TASA DE INTERÉS:

10%

PLAZO:

10 meses

GARANTÍA:

Saldo disponible en la cuenta individual.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 51 de 59

10. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - CREDITO EN LINEA

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.
- Mantener sus datos actualizados en el sistema

IMPOSICIONES:

- Contar con 6 aportes consecutivos descontados a través del rol de pagos

MONTO:

- Monto mínimo: 1 RMU
- Monto máximo: Saldo Disponible cuenta individual, dependiendo de la capacidad de pago.

NOVACIÓN:

- 30% del plazo del préstamo vigente.

TASA DE INTERÉS:

- 12,00%

PLAZO:

- Hasta 84 meses.

GARANTÍA:

- Saldo disponible de la cuenta individual.

CONDICIONES OPERATIVAS:

- Proceso en Línea – página WEB

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 52 de 59

11. PRÉSTAMO QUIROGRAFARIO - SIN GARANTE

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:

Contar mínimo con 6 aportes consecutivos descontados a través de su rol de pagos.

MONTO:

Mínimo: 1 RBU

Máximo: Saldo Disponible en cuenta individual, dependiendo de la capacidad de pago del partícipe.

NOVACIÓN:

con el 30% del plazo del préstamo vigente

TASA DE INTERÉS:

12%

PLAZO:

Hasta 84 meses

GARANTÍA:

- Saldo disponible de la cuenta individual.

CONDICIONES OPERATIVAS:

- Proceso operativo presencial

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 53 de 59

CREDITOS CON GARANTIA REAL

12. 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 INTERÉS:

11,00%

PLAZO:

Hasta 300 meses

GARANTÍA:

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

CONDICIONES OPERATIVAS:

Proceso operativo para instrumentación del préstamo hipotecario.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 54 de 59

13. PRÉSTAMO HIPOTECARIO- URBANIZACION PRADOS DE LA ECUATORIANA

OBJETIVO:

Facilitar la adquisición de los terrenos de la urbanización Prados de la Ecuatoriana para partícipes, ex -partícipes y/o su núcleo familiar.

CONDICIONES:

- Contar con los requisitos establecidos en este manual.
- Se financiará hasta el 90% del bien inmueble.

IMPOSICIONES:

Mínimo 36 aportes con las últimas 6 consecutivas descontadas a través de rol de pagos.

MONTO:

Hasta 160 RBU

NOVACIÓN:

con el 20% del plazo del préstamo vigente

TASA DE INTERÉS:

9,00%

PLAZO:

Hasta 300 meses

GARANTÍA:

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

CONDICIONES OPERATIVAS:

Proceso operativo para instrumentación del préstamo hipotecario.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 55 de 59

14. PRÉSTAMO PRENDARIO – VEHÍCULOS NUEVOS

OBJETIVO:

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

CONDICIONES:

- Ser partícipe con Nombramiento permanente o amparado bajo el Código de Trabajo.
- Contar con los requisitos establecidos en este manual.
- Se financiará hasta el 90% 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 INTERÉS:

11,00%

PLAZO:

Hasta 48 meses

GARANTÍA:

El vehículo prendado a nombre del Fondo Municipio de Quito.

CONDICIONES OPERATIVAS:

Proceso operativo para instrumentación del préstamo prendario.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 56 de 59

15. 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 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 RBU

NOVACIÓN:

No Aplica

TASA DE INTERÉS:

11,00%

PLAZO:

Hasta 48 meses

GARANTÍA:

El vehículo preñado a nombre del Fondo Municipio de Quito.

CONDICIONES OPERATIVAS:

Proceso operativo para instrumentación del préstamo preñado.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 57 de 59

14. GLOSARIO DE TÉRMINOS

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 partícipe 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 partícipe(deudor) en la cual este último 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 partícipe y Éste 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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 58 de 59

- **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.

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.

	GESTIÓN DE INVERSIONES MANUAL DE INVERSIONES PRIVATIVAS-CRÉDITO	Código: NEG-CRE-MAN-001
		Versión: 5
		Fecha: 6-09-2025
		Hoja 59 de 59

- **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.

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.