



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

## MANUAL DE MUTUOS HIPOTECARIO

### CONTENIDO

1. GLOSARIO DE TERMINOS
2. ALCANCE
3. POLITICA GENERAL PARA INTERVINIENTES
  - 3.1 Perfil Básico
  - 3.2 Garantías
  - 3.3 Parámetros de calificación
    - 3.3.1 Referencias Negativas
    - 3.3.2 Relación Cuota / Ingreso
4. CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO
  - 4.1 Destino
  - 4.2 Amortización del Préstamo
  - 4.3 Tasa de interés y reajuste
  - 4.4 Tasa de Mora
  - 4.5 Periodicidad de pago
  - 4.6 Forma de Pago
  - 4.7 Seguro
  - 4.8 Desembolso
  - 4.9 Abonos y pre-cancelaciones
  - 4.10 Incumplimiento de pago
  - 4.11 Plazo
  - 4.12 Monto
  - 4.13 Gastos, tasas e impuestos
5. REQUISITOS
  - 5.1 Documentación general de crédito
  - 5.2 Documentación para constituir garantías
  - 5.3 Requisitos adicionales por producto
6. PROCESO OPERATIVO
  - 6.1 Calificación de Préstamo
  - 6.2 Instrumentación Legal
  - 6.3 Desembolso
  - 6.4 Cobranza
  - 6.5 Custodia
  - 6.6 Ejecución de garantías
  - 6.7 Liberación de hipotecas



## Flujo de Procesos

### MANUAL DE MUTUOS HIPOTERCARIOS

#### **1. GLOSARIO DE TÉRMINOS**

**ACREEDOR:** Es la persona jurídica que otorga el préstamo con garantía hipotecaria al Partícipe debidamente calificado y que tiene los derechos de cobro de la cartera generada, así como los derechos de ejecución de la garantía hipotecaria, ante un eventual incumplimiento de parte del Prestatario.

**PUCE:** Corresponde a las siglas abreviadas utilizadas para referirse a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

**ADHERENTE:** Es la(s) persona(s) natural(es) que entrega aportes periódicos al FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE. Para los efectos de este documento, se considerará como adherente además a aquella persona que, previa solicitud de préstamo se encuentra debidamente calificada como sujeto de crédito.

**CONTRATO DE MUTUO O PRÉSTAMO:** Es un contrato en que una de las partes entrega a la otra, cierta cantidad de dinero, con cargo de que éste sea restituido en un plazo y bajo cierta tasa de interés, conforme lo determinado en el contrato.

**PRESTAMO:** Son los fondos que el Acreedor entrega al deudor una vez que ha sido calificado como sujeto de préstamo y ha entregado la garantía hipotecaria correspondiente. El prestatario se obliga a devolver esta cantidad de dinero con sus respectivos intereses en el plazo fijado por las partes.

**HIPOTECA:** Contrato mediante el cual se impone un gravamen sobre un bien inmueble sujetándolo a responder por el cumplimiento del pago de una deuda. En virtud del mismo, el inmueble no deja de permanecer en poder del Prestatario.

**ENTIDADES DE CONTROL:** Superintendencias de Bancos y Seguros y Superintendencia de Compañías, Banco Central de Ecuador y cualquier otro organismo que dicte medidas que afecten a la definición o administración del producto de crédito.

**COMISIÓN DE INVERSIÓN:** estará integrado por: Dos miembros elegidos por el Consejo de Administración del FISPUCE-FCPC, el Gerente del Fondo y un Secretario.

#### **2. ALCANCE**



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal

El presente  
informe define

las Políticas de préstamo a ser aplicadas para los adherentes del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE que deseen optar por un préstamo destinado a un objeto aprobado por la Comisión de Inversiones.

El préstamo será otorgado siempre que el/los solicitante(s) cumplan con los perfiles y requisitos que se detallan en este documento, para lo cual deberán llenar la correspondiente solicitud, misma que será analizada por las instancias que correspondan al interior de la Oficina de Jubilación Patronal de la PUCE. En caso de que el préstamo resultare aprobado, éste deberá instrumentarse en los respectivos documentos que se suscriban para el efecto y deberá estar garantizado por primera hipoteca abierta a favor del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE.

## **3. POLITICA GENERAL PARA INTERVINIENTES**

### **3.1 PERFIL BASICO**

Se refiere a las condiciones mínimas que el adherente del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE, aspirante al préstamo debe cumplir para ser un potencial sujeto del préstamo, mismas que se definen a continuación:

- Profesores y trabajadores- Sede en Quito de la PUCE que sean adherentes del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE.
- Edad Mínima: 21 años cumplidos a la fecha de solicitud del préstamo.
- Edad Máxima: El plazo total del préstamo sumado a la edad del solicitante, no deberá superar los 75 años. Edad máxima de ingreso para la vigencia del seguro 65 años.
- Nacionalidad: Ecuatoriana o extranjero con visa de residencia por lo menos 2 años.
- Ingresos: Se considerarán los ingresos que consten en el rol de pagos de la PUCE y los del cónyuge, si es préstamo solidario.
- Estabilidad laboral: 2 años mínimo, bajo relación de dependencia en la PUCE.
- Cuenta: el solicitante deberá tener una cuenta corriente o de ahorros activa en el Sistema Financiero, con una antigüedad mínima de seis meses.
- Teléfono: convencional en el trabajo o domicilio
- Referencia familiar: presentar referencia de un familiar cercano que no viva con el partícipe y que tenga teléfono convencional en el lugar de domicilio o trabajo. Para el caso de los solicitantes extranjeros se exigirá referencia personal con teléfono convencional.
- Podrán acceder al préstamo hipotecario todos los adherentes del FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE
- Si el cónyuge del prestatario tiene relación laboral con la PUCE, se considerará como ingreso familiar

### **3.2 GARANTIAS**



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

Se acepta  
como garantía

únicamente la primera hipoteca abierta a favor del Acreedor sobre un bien inmueble A satisfacción del Fideicomiso.

El inmueble ofrecido en garantía deberá tener:

- Seguro de incendio y/o rayo endosado a favor del Acreedor que incluye las siguientes coberturas:  
Incendio y/o rayo  
Terremoto, temblor y/o erupción volcánica  
Lluvia e inundación  
Motín y huelga  
Acto malicioso  
Cobertura extendida  
Daños por agua  
Explosión
- Avalúo realizado por los peritos autorizados por la Oficina de Jubilación Patronal. La validez del avalúo es de 2 años, después de la fecha de concesión del préstamo deberán realizarse actualizaciones de avalúo, en los períodos definidos por los entes de control.
- El acreedor del préstamo hipotecario remitirá un detalle con las fechas de realización del avalúo a efectos que la Oficina de Jubilación Patronal comunique a los prestatarios y coordine la actualización del mismo.
- Se aceptarán bienes que a criterio del perito autorizado y de conformidad con la normativa vigente y los parámetros fijados por la Comisión de Inversiones se consideren una garantía adecuada.
- El deudor deberá presentar cada año el pago del impuesto predial del bien hipotecado.

Condiciones de la garantía del préstamo deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- La relación entre el monto de préstamo a conceder no debe superar el 80% del valor comercial en vivienda nueva y 80% sobre valor de realización en vivienda usada
- No se aceptará como garantía hipotecaria inmuebles que mantengan derechos y acciones en litigio con familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y que por tanto pudieren acarrear implicaciones hereditarias. Tampoco se aceptarán inmuebles que hubieren sido declarados como Patrimonio Familiar.
- La hipoteca a ser otorgada al Acreedor, debe tener calidad de primera hipoteca abierta.

## 3.3 PARAMETROS DE CALIFICACION

### 3.3.1 REFERENCIAS NEGATIVAS



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

- No se aceptarán Adherentes con calificación de riesgo C , D o E ya sea respecto del prestatario y/o de su cónyuge en la Central de Riesgo y/o Bureau de Crédito
- No se admitirán Adherentes que se encuentren registrados como inhabilitados.

## 3.3.2 SOBRE LA RELACION CUOTA / INGRESO

### Respecto de las cuotas:

- La cuota del préstamo incluido el rubro de seguro de incendio y desgravamen no podrá exceder del 80% (OCHENTA POR CIENTO) del valor líquido a recibir por concepto de remuneración mensual en la PUCE más el ingreso líquido del cónyuge.
- Para el cálculo se deberá considerar todas las cuotas directas de los préstamos que el adherente mantenga con la PUCE, APPUCE, ATPUCE o la Cooperativa de Ahorro y Préstamo de la PUCE y en el Sistema Financiero
- En caso de cónyuges que laboren en la PUCE, se considerará como ingreso familiar aplicando el mismo parámetro anterior.

### Respecto de los ingresos:

Los ingresos se estimarán de la siguiente forma:

- Sueldo de la PUCE y sueldo líquido del cónyuge
- El 70% de las comisiones fijas y habituales (de conformidad con lo que señale la ley), movilización y otros rubros mensuales de orden variable
- No se considerará ingresos que no tengan una periodicidad mensual, como por ejemplo décimo tercer, décimo cuarto sueldo y utilidades.
- Deberá considerarse como rubros a ser restados de los ingresos, los siguientes:
  - Impuesto a la renta y los demás impuestos de ley que apliquen.
  - Aporte al IESS, en la parte que corresponda al Trabajador
  - Préstamos otorgados por la PUCE, APPUCE, ATPUCE, COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PUCE.
  - Los ingresos líquidos del cónyuge que no labora en la PUCE serán sumados para el cálculo

**RECOMENDACION:** Si el endeudamiento en el Sistema Financiero corresponde a Tarjetas de Crédito se considerará un porcentaje de la obligación como pago mínimo mensual.

La relación cuota /ingreso no debería exceder del 30% de los ingresos de la sociedad conyugal y hasta el 35% incluyendo el endeudamiento que la sociedad conyugal mantenga en el sistema financiero, siempre que se sumen los ingresos del cónyuge que no labora en la PUCE.

En este caso la cuota no debería exceder del 80% del valor líquido a recibir del rol de pago del adherente a fin de controlar que el débito se lo haga en su totalidad.



## **CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO**

### **4.1 DESTINO**

El préstamo a ser otorgado deberá ser destinado principalmente para el financiamiento de uno o varios de los siguientes rubros:

- Adquisición de bien inmueble
- Mejora de bien inmueble
- Construcción de bien inmueble
- Transferencia de préstamo y traspaso de hipoteca, con subrogación respecto de los Derechos de Acreedor Hipotecario desde otras instituciones debidamente autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros o Superintendencia de Compañías.
- Otro objeto aprobado por el Consejo de Administración

### **4.2 AMORTIZACION DEL PRESTAMO**

Amortización creciente de capital: corresponde al sistema de amortización de cuotas constantes que es la distribución interés/amortización variable, en el cual el interés se calcula en función del saldo de capital mensual.

### **4.3 TASA DE INTERES Y REAJUSTE**

La tasa será el 8%. Las tasas e impuestos vigentes para operaciones de crédito serán de cargo del solicitante, de ser el caso.

El interés señalado en los correspondientes documentos de préstamo tendrá carácter de inicial, debiendo posteriormente reajustarse en períodos trimestrales de acuerdo a la resolución de la Comisión de Inversiones.

### **4.4 TASA DE MORA**

En caso de mora en un dividendo se cobrará de acuerdo al interés moratorio vigente a la fecha del vencimiento respectivo, calculado de acuerdo a lo dispuesto en las leyes y regulaciones pertinentes, que estuvieren vigentes a la fecha de otorgamiento del préstamo y que se consideran incorporadas al presente documento. Dichos intereses se calcularán sobre el valor del capital vencido y no pagado.

Si la obligación de pago venciere en un día feriado, se entenderá exigible el primer día hábil inmediato siguiente.

A la fecha de expedición del presente manual, se tomará en cuenta lo dispuesto por la Regulación No. 147-2007 emitida por el Banco Central del Ecuador, misma que en su Art. 3, al tratar sobre las tasas de interés de mora, estipula expresamente que: "Para, las



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal

operaciones  
de préstamo

*pactadas con tasa de interés reajutable, la tasa de interés de mora se podrá reajustar aplicando el factor de hasta 1.1 veces sobre la tasa de referencia de la operación, de conformidad con los períodos de reajuste de la tasa de interés pactada. Dicha tasa se aplicará a la operación desde el primer día de mora hasta el día en que se efectúe el pago". Sin embargo, sin perjuicio de lo previsto por esta norma, deberá considerarse en todo momento, la normativa que estuviere vigente al momento del otorgamiento del préstamo.*

## 4.5 PERIODICIDAD DE PAGO

De conformidad con las políticas de crédito, se establece la siguiente periodicidad de pago:

- **Préstamo para compra, mejora, transferencia de hipoteca, construcción de vivienda u otros destinos aprobados por Directorio:** El préstamo se cancelará mediante dividendos mensuales, a ser cancelados de acuerdo a lo que se señale en la respectiva tabla de amortización gradual que las partes suscriban para el efecto.

## 4.6 FORMA DE PAGO

La Dirección General Administrativa de la PUCE, descontará directa y periódicamente del rol de pago (remuneración o jubilación) que perciba el adherente del Fideicomiso el dividendo de préstamo respectivo, incluidos los rubros de seguro de desgravamen y de incendio y terremoto, y por medio de la Tesorería de la Universidad se hará la transferencia a la cuenta corriente del Fideicomiso. La Oficina de Jubilación Patronal destinará el valor correspondiente a los seguros contratados a la compañía de seguros. .

**RECOMENDACION:** todo el valor recaudado debería trasladarse a la Oficina de Jubilación Patronal de la PUCE para que esta genere el archivo de pago a la Aseguradora y el saldo a la amortización de capital e intereses del préstamo. Hasta el 10 de cada mes entregará la Oficina de Jubilación Patronal a la PUCE el detalle de los descuentos por préstamos hipotecarios.

Se establece como fecha única de vencimiento el día 10 de cada mes calendario.

Si el deudor se separa o deja de tener relación de dependencia con la PUCE, deberá suscribir un nuevo convenio de pago con el Fideicomiso en el que defina el nuevo mecanismo de pago de los valores adeudados sin que esto signifique novación de la operación. En todo caso, los términos y condiciones de préstamo en que se aprobó la operación, tales como tasas de interés, periodicidad de reajuste, etc, así como las correspondientes tablas de amortización, documentos de préstamo que instrumenten la operación y las garantías hipotecarias se mantendrán vigentes en las mismas condiciones y serán plenamente efectivas.



## SEGUROS

El préstamo a ser otorgado deberá contar con la contratación de los siguientes seguros:

- **Préstamo para compra, mejora o transferencia de hipoteca:**

Será obligatoria la contratación de un seguro de desgravamen para el deudor del crédito, mismo que será pagadero dentro de la cuota del préstamo y deberá ser calculado sobre saldos, será obligatoria la contratación de un seguro contra incendio y terremoto, a ser calculado sobre el valor de reposición definido en el Avalúo emitido por el perito calificado por la Oficina de Jubilación Patronal y pagadero conjuntamente con la cuota mensual de préstamo.

La cobertura de este seguro incluye los siguientes eventos: Incendio rayo, terremoto, erupción volcánica, lluvia e inundación, motín y huelga, acto malicioso, daños por agua y explosión (verificar ANEXO 1)

Las pólizas de seguro deberán ser endosadas al Acreedor

- **Préstamo para construcción:**

En forma adicional al seguro de desgravamen, durante el periodo de construcción, el prestatario deberá contratar una póliza de seguro contra todo riesgo, la misma que deberá ser endosada al Acreedor. Una vez terminada la construcción, se incluirá bajo las condiciones de cobertura y pagos del párrafo anterior en la póliza que mantenga el Acreedor.

## 4.8 DESEMBOLSO

Los desembolsos a ser realizados en virtud del préstamo que efectivamente sea otorgado a los adherentes del Fideicomiso, se realizarán de acuerdo a lo siguiente:

- **Préstamo para compra, mejora o transferencia de hipoteca:** El valor de préstamo contratado será entregado por el acreedor mediante transferencia a nombre de la persona que de acuerdo con las instrucciones del prestatario conste en la cláusula segunda del contrato de mutuo que oportunamente las partes suscriban a efectos de documentar la obligación de préstamo.

**En caso de mejora, se entregará el valor total al partícipe en un solo desembolso**

- **Préstamo para construcción:** Se efectuarán hasta CUATRO (4) desembolsos parciales, de conformidad con los siguientes parámetros y políticas:





# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

- Informe pericial

sobre el avance de obra. Para el primer desembolso deberá verificarse un avance de obra de al menos el 12% del costo total de construcción. Este desembolso no excederá del 25% del valor del préstamo aprobado. Los siguientes desembolsos requerirán una inspección pericial que determine el avance de obra, el mismo que deberá asegurar una cobertura mínima del 140% del crédito desembolsado

- Documentación habilitante del préstamo: Cada uno de los desembolsos será instrumentado a través de un contrato de mutuo y su respectiva tabla de amortización gradual.

## 4.9 ABONOS Y PRECANCELACIONES

Los abonos y pre cancelaciones serán permitidos sin que su realización ocasione penalización alguna.

El Prestatario tendrá derecho a la respectiva reliquidación de intereses, en cuyo caso el orden de cobro deberá realizarse imputando en primer lugar capital y, posteriormente a los intereses. El abono permitirá reducción de la cuota y del plazo previo análisis de capacidad de pago.

En todo caso, el abono extraordinario no podrá ser inferior a un dividendo del préstamo.

## 4.10 INCUMPLIMIENTO DE PAGO

Ante una eventual falta de pago de tres mensualidades consecutivas, el Acreedor podrá declarar de plazo vencido el préstamo hipotecario e informará al Directorio del Fideicomiso, a fin de que tome las acciones pertinentes respecto de la ejecución de la garantía otorgada.

## 4.11 PLAZO

- **Préstamo para compra, mejora, transferencia de hipoteca, construcción de vivienda y otros destinos autorizados:**

Plazo mínimo 3 años

Plazo máximo: 25 años

Préstamos, preferentemente, se originarán en plazos de 5, 10, 15,20 o 25 años

**RECOMENDACIÓN:** Manejar plazos anuales más flexibles de acuerdo a la capacidad de pago del prestatario

## 4.12 MONTO DEL PRESTAMO



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal

El monto  
máximo del

préstamo que se otorgue será de \$ 150.000,00 (CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES de los Estados Unidos de América) En este monto del préstamo se podrá incluir un valor para consolidar deudas con la PUCE, APPUCE, ATPUCE o la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PUCE o FIDEICOMISO en caso de tener créditos quirografarios, siempre que se ajuste a los requerimientos de garantía especificados en el presente manual.

**En caso de tratarse de varios adherentes al Fideicomiso el préstamo será solidario y no superará los ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (\$150.000,00) siempre y cuando su calificación crediticia sea adecuada**

## 4.13 GASTOS TASAS E IMPUESTOS

Los gastos de avalúo, tasas e impuestos que demande el préstamo y el trámite de inscripción de compra venta e hipoteca según sea el caso correrán de cuenta del deudor.



## **REQUISITOS**

### **5.1 Documentación general de crédito**

- Solicitud a la Oficina de Jubilación Patronal en el formulario préstamo hipotecario
- Copia de cédula de identidad legible y último certificado de votación del solicitante y del cónyuge.
- Certificado del Director General Administrativo de la PUCE (DGAD) de tener como mínimo DOS años cumplidos de relación de dependencia continua o interrumpida con la PUCE. Tanto el solicitante como su cónyuge, para créditos solidarios
- Certificado del DGAD de la remuneración líquida mensual que demuestre la capacidad de pagar las cuotas de amortización, y de Ingresos en el que se especifique cargo, antigüedad y sueldo.
- Tres últimos roles de pago (originales y consecutivos) del deudor y cónyuge
- Certificado de no registrar obligaciones vencidas en la PUCE, en la APPUCE, en la ATPUCE, en la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PUCE,
- Copia de los tres últimos estados de cuenta bancarios y de tarjetas de crédito (aplican cuentas de ahorro y corrientes)
- Copia de pago de un servicio básico (agua, luz, teléfono) del lugar donde vive el Solicitante.
- Justificación de otros ingresos en caso de tenerlos (copia contratos arrendamiento, etc..)
- Avalúo realizado por el profesional designado por la Oficina de Jubilación Patronal para la construcción, compra, mejora o transferencia de hipoteca. El costo del avalúo deberá estar pre pagado directamente por el solicitante.

### **5.2 Documentación necesaria para la constitución de garantía:**

- Copia de cédula de identidad legible del deudor y su cónyuge, de ser el caso.
- Copia de papeleta de votación, del deudor y su cónyuge, de ser el caso.
- Declaratoria de Propiedad Horizontal del bien inmueble a ser hipotecado, en caso de que aplique.
- Títulos de dominio anterior.
- Certificado de gravámenes actualizado a la fecha de constitución de la hipoteca.
- Promesa de compraventa del bien inmueble, de ser el caso.
- Impuesto predial del año en curso
- Certificado de expensas , nombramiento del administrador del condominio, copia de cédula y papeleta de votación, en caso aplique

### **5.3 Requisitos adicionales por producto**

- **Para construcción de bien inmueble:**

El adherente del Fideicomiso que opte por este préstamo, deberá ser propietario de un lote de terreno, a nombre propio o del de su cónyuge (siempre que no existieren capitulaciones matrimoniales entre los cónyuges).



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal



- Planos aprobados por el Municipio del cantón donde se construya el bien inmueble
- Oficio de aprobación de planos emitidos por el Municipio
- Permiso de construcción
- Presupuesto de construcción, firmado por un ingeniero o arquitecto con su respectiva licencia profesional.
- Cronograma valorado de obra, firmado por un ingeniero o arquitecto con su respectiva licencia profesional.
- Avalúo del terreno
- Informe técnico del perito sobre la propuesta de construcción, en el cual el profesional realizará un análisis de la documentación presentada y la viabilidad de la ejecución del proyecto.
- Hoja de vida del profesional

- **Para mejora de bien inmueble:**

El adherente del Fideicomiso que opte por este préstamo, deberá ser propietario de un bien inmueble (casa o departamento), a nombre propio o de su cónyuge (siempre que no existieren capitulaciones matrimoniales entre los cónyuges).

➤ Documentación técnica:

- Presupuesto de construcción, firmado por un ingeniero o arquitecto con su respectiva licencia profesional.
- Permiso de construcción de la ampliación que otorgue el Municipio respectivo, de ser el caso

- **Traspaso (subrogación de deuda):**

El adherente del Fideicomiso que opte por este préstamo, deberá contar previamente con un préstamo contratado con una Institución autorizada por la Superintendencia de Bancos y Seguros o por la Superintendencia de Compañías, en cuyo caso, podrá gestionar que se realice el traspaso del préstamo y sus garantías a favor del Acreedor designado en este manual y, en los términos que aquí se detallan.

### **Avalúo:**

A cargo del profesional designado por la Oficina de Jubilación Patronal cuyo informe tendrá el siguiente contenido:

- Localización del Bien a evaluar
- Documentación entregada por el propietario
- Linderos y superficie de la propiedad
- Información general de la zona donde se ubica la propiedad
- Características de la propiedad



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

○

## Valoración de la propiedad

- Factibilidad comercial del Bien

La recomendación sobre las condiciones y el cumplimiento de las normas técnicas del bien inmueble a hipotecar será de cuenta del profesional contratado para el efecto.

## 6. PROCESO OPERATIVO

### 6.1 Calificación de préstamos

- Se establece el procedimiento bajo el cual se canalizará la solicitud de préstamo del solicitante, para lo cual deberá entregar la documentación general de acuerdo al check list definido.
- Con la documentación se realiza la pre-calificación y de acuerdo al resultado de la misma el adherente podrá realizar el avalúo y entregar la documentación requerida de acuerdo al check list definido por producto.
- La calificación definitiva de la solicitud se procesa con el informe del avalúo.
- La Comisión de Inversiones será quien apruebe los préstamos hipotecarios, previo informe favorable de la Oficina de Jubilación Patronal.

### 6.2 Instrumentación legal

- Una vez que se ha emitido una respuesta favorable a la solicitud de préstamo el cliente deberá entregar la documentación necesaria para la constitución de la garantía de acuerdo al check list definido en este manual.

### 6.3 Desembolso

- Concluido el trámite de compra – venta e hipoteca o solo hipoteca según corresponda, el solicitante procederá a suscribir los documentos de crédito para que el acreedor procese el desembolso.

### 6.4 Cobranza

- De acuerdo al reporte de vencimientos mensual que la Oficina de Jubilación Patronal remita a la Dirección General Administrativa de la PUCE, descontará mensualmente el dividendo respectivo, incluidos los valores correspondientes a las primas de seguro de desgravamen y de incendio y transferirá este valor a la Aseguradora.
- La Oficina de Jubilación Patronal realizará los reajustes de tasas de interés y emitirá las nuevas tablas de amortización las cuales deberán ser entregadas a los partícipes.
- Con relación al pago del seguro su procedimiento se establecerá dentro de las condiciones de la Póliza a ser contratada por el ACREEDOR.

### 6.5 Custodia



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

La custodia de documentos estará a cargo de la Oficina de Jubilación Patronal y será responsable de la siguiente documentación:

1. Carpeta de préstamo que deberá contener la siguiente información:
  - Medio de Aprobación
  - Liquidación del préstamo
  - Documentación de respaldo presentada por el solicitante para la calificación del préstamo
  - Cartas de aceptación de condiciones y/o cualquier instrucción sobre el préstamo
  - Avalúo
  - Declaración de Asegurabilidad para la contratación del seguro

La custodia de documentos estará a cargo del Fideicomiso de Inversión PUCE:

2. Documentación legal y de préstamo:
  - Contrato de Mutuo y Tablas de amortización
  - Escritura de Hipoteca a favor del Acreedor de la Cartera

## 6.6 Ejecución de garantías

**Para la ejecución de este proceso se contratará a un tercero que será definido por la PUCE.**

Para la ejecución de una hipoteca es necesaria la presentación de la demanda a través de un Juicio Ejecutivo ante el Juez de lo Civil respectivo por el incumplimiento de las obligaciones por parte del Prestatario acorde a lo establecido en las disposiciones del Código Civil y Código de Procedimiento Civil vigentes.

Al presentar la demanda se deberá adjuntar el título ejecutivo, en este caso es la escritura de hipoteca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo. Para que las obligación fundada en el título antes expresado sea exigible en juicio ejecutivo, debe ser clara, determinada, líquida, pura y de plazo vencido cuando lo haya; considerándose también de plazo vencido las obligaciones cuyo vencimiento se hubiere anticipado como consecuencia de la aplicación de cláusulas de aceleración de pagos, que hubieren sido pactadas.

En caso de que el juez considerare ejecutivo el título así como la obligación correspondiente, ordenará que el prestatario la cumpla o proponga excepciones en el término de **tres días**, para lo cual el acreedor podrá solicitar al juez que ordene sobre el bien hipotecado recaiga otro gravamen.

**Si la ejecución por cantidad de dinero, se funda en título hipotecario, el embargo se ordenará en el auto de pago (en la citación al demandado), a solicitud del ejecutante, el embargo se hará en el inmueble hipotecado.**



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

El embargo de  
bienes raíces

se practicará aprehendiéndolos y entregándolos al depositario respectivo, para que queden en custodia de éste, pero los bienes prendarios continuarán en poder del acreedor ejecutante. El depósito de bienes raíces se hará expresando la extensión aproximada, los edificios y las plantaciones, y enumerando todas sus existencias.

Hecho el embargo, se procederá inmediatamente al avalúo pericial, con la concurrencia del depositario, el cual suscribirá el avalúo, pudiendo hacer para su descargo las observaciones que creyere convenientes.

Si el prestatario no paga ni propone excepciones dentro del respectivo término (tres días), el juez, previa notificación, pronunciará sentencia, dentro de veinticuatro horas, mandando que el prestatario cumpla inmediatamente la obligación. La sentencia causará ejecutoria; posterior a ello, y con el avalúo realizado anteriormente, el juez señalará día para remate, para lo cual deberá cumplir con ciertas formalidades para la publicación del mismo y su posterior adjudicación acorde a lo estipulado en el Código Civil y Código de Procedimiento Civil.

En caso de que el demandado proponga excepciones el juez ordenará el término de 6 días para prueba, vencido el término de prueba, el juez concederá el de cuatro días para que las partes aleguen, término que correrá al mismo tiempo para todas y vencido el cual pronunciará sentencia.

Si el prestatario, antes de vencer el término de proponer excepciones, consigna el valor demandado, se mandará entregar ese valor al ejecutante (acreedor). Si hubiere controversia sobre el monto de los intereses, se liquidarán éstos ya sea a través de un perito o por el juez.

## **6.7 Liberación de hipotecas**

A cargo del Acreedor una vez que se verifique que el prestatario ha cancelado en su totalidad el préstamo hipotecario a través de un Medio de Liberación de garantía aprobado por el nivel definido para estos casos.

## **6.8 Política de excepciones:**

Cualquier excepción al presente Manual de Préstamo será aprobado por la Comisión de Inversiones.