



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

## POLÍTICA PARA LA CONCESIÓN DE MUTUOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

**Art. 1.- BENEFICIARIOS.-** Los mutuos con garantía hipotecaria destinados a la compra, construcción o mejora de bienes inmuebles se concederán a través del Originador de Cartera exclusivamente a los Constituyentes Adherentes / Beneficiarios del Fideicomiso que tengan por lo menos 2 años de trabajo en la PUCE.

**Art. 2.- OBJETO DEL MUTUO.-** Se privilegiará la construcción, adquisición o mejora de bienes inmuebles del adherente, o transferencia (subrogación) de garantía hipotecaria por un inmueble adquirido. También se concederá para otros fines siempre y cuando la hipoteca cubra adecuadamente el valor del mutuo.

### Art. 3.- REQUISITOS:

- 3.1 Solicitud a la Oficina de Jubilación Patronal en el formulario de mutuo hipotecario.
- 3.2 Copia de la cédula de identidad o de ciudadanía o pasaporte y último certificado de votación del beneficiario y del cónyuge. (a color)
- 3.3 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 mutuos solidarios.
- 3.4 Certificado del DGAd de la remuneración líquida mensual y que especifique cargo, antigüedad y sueldo, que demuestre la capacidad de pagar las cuotas de amortización.
- 3.5 Tres últimos roles de pagos (originales y consecutivos) de deudor y cónyuge si fuera del caso, certificados por la Dirección de Nómina de la PUCE
- 3.6 Certificados de no registrar obligaciones vencidas en la PUCE, en la APPUCE en la ATPUCE ni en la COOPERATIVA DE AHORRO Y MUTUO DE LA PUCE.
- 3.7 Copia de los tres últimos estados de cuenta de ahorros, corrientes y tarjetas de crédito.
- 3.8 Justificación de otros ingresos, en caso de tenerlos.
- 3.9 En caso de transferencia de hipoteca, presentar un certificado actualizado expedido por la entidad financiera o un buró de crédito, del saldo adeudado a la fecha.
- 3.10 Informe y avalúo realizado por el profesional designado por el Originador de la Cartera a través de la Oficina de Jubilación Patronal para la construcción, compra, mejora o transferencia de hipoteca. El costo del informe y avalúo deberá estar pagado directamente por el solicitante.
- 3.11 Copia del pago de un servicio básico.



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa

Oficina de Jubilación Patronal

**Art. 4.- MONTO DEL MUTUO.-** El monto máximo del mutuo será revisado y aprobado periódicamente por las Comisiones de Inversiones y Riesgos del Fideicomiso, y no podrá superar el 80% del valor comercial del inmueble que ha de hipotecarse. En el monto del mutuo se podrá incluir un valor para consolidar deudas con las instancias internas de la PUCE.

Se podrá solicitar una ampliación del monto, en las mismas condiciones, si el beneficiario reúne las condiciones establecidas. En ningún caso el valor total de la deuda hipotecaria del beneficiario podrá ser mayor al monto aprobado por las Comisiones de Inversiones y Riesgos.

El monto del mutuo hipotecario dependerá de la capacidad de pago del beneficiario, no podrá ser mayor a un valor tal que las cuotas mensuales de amortización superen el 80 % del valor líquido de la remuneración mensual del solicitante en la PUCE, siempre y cuando su capacidad de pago sea debidamente justificada y aprobada por la Comisión de Inversiones. En caso de varios beneficiarios que laboren en la PUCE, se sumarán los sueldos y el mutuo será solidario, de amortización gradual y no superará el monto fijado por las Comisiones.

**Art. 5.- PLAZO.-** El plazo máximo para la cancelación del mutuo con garantía hipotecaria será de hasta 25 años, siempre que sumada la edad del beneficiario con los años del plazo, no exceda los 75 (SETENTA Y CINCO) años de edad.

**Art. 6.- TASA DE INTERÉS.-** La tasa será revisada y aprobada periódicamente por las Comisiones de Inversiones y Riesgos del Fideicomiso. Las tasas e impuestos vigentes para operaciones de mutuo serán de cargo del solicitante, de ser el caso.

**Art. 7.- FORMA DE PAGO.-** El mutuo hipotecario se cancelará con dividendos mensuales señalados en la tabla de amortización gradual. 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 terremoto, de los haberes que perciba el deudor hipotecario (remuneración o jubilación) y coordinará la transferencia a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE de la cobranza realizada, sin incluir la parte correspondiente a los seguros detallados. Para el efecto se suscribirá un convenio de pago.

La Unidad de Jubilación Patronal remitirá el listado de los descuentos hasta el 10 de cada mes a la Dirección General Administrativa.

Si el beneficiario se separa o deja de tener relación de dependencia con la PUCE, deberá suscribir un nuevo convenio de pago con el Fideicomiso de Inversión PUCE que asegure los pagos mensuales.



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal

**Art. 8.- GARANTÍAS.-** Para garantizar el mutuo hipotecario, el beneficiario constituirá primera hipoteca abierta y preferente endosada a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE sobre el inmueble sujeto a compra, construcción, mejora o transferencia de hipoteca u otro inmueble de igual o mejor condición a satisfacción del Fideicomiso, el mismo que deberá encontrarse libre de todo gravamen y prohibición de enajenar.

Se dará preferencia a los bienes inmuebles cuya hipoteca se va a ceder a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE que cuenten con la infraestructura de red pública para la dotación de los servicios básicos.

**Art. 9.- APROBACIÓN DEL MUTUO.-** El mutuo hipotecario será aprobado por la originadora de cartera con una carta de recomendación de la Comisión de Inversiones del Fideicomiso de Inversión PUCE, en el que se demuestre la capacidad de pago del beneficiario y el cumplimiento de los requisitos.

Los documentos para el trámite del desembolso serán presentados a la Oficina de Jubilación Patronal, que deberá revisar que cumplan todos los requisitos a que se refiere el Art. 3 de esta política.

**Art. 10.- CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO DEL MUTUO.-** Una vez que haya sido aprobado el mutuo, previo al desembolso, el beneficiario deberá presentar a la Oficina de Jubilación Patronal la documentación necesaria para la elaboración de la Escritura pública de Hipoteca respectiva a favor de la originadora de cartera, que a su vez realizará la transferencia de hipoteca una vez que el Fideicomiso compre esa cartera..

**Art. 11.- DESEMBOLSOS, GASTOS TASAS E IMPUESTOS.-** Para adquisición de inmueble, aprobado el mutuo, el desembolso se realizará una vez que el beneficiario presente la documentación descrita en el artículo anterior y suscriba el respectivo contrato de mutuo.

Para construcción, se entregará un primer desembolso del 25 % del mutuo hipotecario una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos. Posteriormente, se realizarán los restantes desembolsos, previa la presentación de los justificativos de gastos debidamente verificados por el profesional designado por el Directorio Fideicomiso de Inversión PUCE.

Los gastos, tasas e impuestos que demande la formalización de la escritura, su registro y cancelación, el avalúo del bien que ha de hipotecarse y demás gastos inherentes al mutuo, incluidos los seguros, correrán de cuenta del prestatario.

**Art. 12.- SEGURO DE DESGRAVAMEN Y SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO.-** El deudor hipotecario contratará, obligatoriamente, un seguro de desgravamen a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE, para que, a la muerte o invalidez del deudor, el saldo adeudado a esa fecha sea cubierto por dicho seguro. La prima del seguro de desgravamen será pagada mensualmente por el beneficiario deudor, junto con el dividendo de amortización del mutuo hipotecario. El deudor deberá contratar



# Pontificia Universidad Católica del Ecuador

Dirección General Administrativa  
Oficina de Jubilación Patronal

un seguro con cobertura de incendio y terremoto a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE que ampare el inmueble otorgado en garantía hipotecaria. Las primas de este seguro serán pagadas por el beneficiario deudor en la misma forma que el seguro de desgravamen. Durante la vigencia del mutuo el beneficiario dará todas las facilidades para que se inspeccione el estado del inmueble. En el caso de mutuos solidarios, cada uno de los beneficiarios contratará individualmente el seguro de desgravamen.

**Art. 13.- CANCELACIÓN ANTICIPADA.-** El beneficiario podrá cancelar parcial o totalmente el saldo del mutuo antes de la fecha de vencimiento y tendrá derecho a la respectiva reliquidación de intereses.

**Art. 14.- INCUMPLIMIENTO DE PAGO.-** A la falta de pago de tres mensualidades consecutivas, la Oficina de Jubilación Patronal declarará vencido el plazo del mutuo hipotecario, dará las instrucciones de cobro y ejecución de garantías al Fideicomiso de Inversión PUCE e informará al Directorio.

**Art. 15.- ARCHIVO.-** El Fideicomiso de Inversión de la PUCE mantendrá el archivo histórico de los contratos de mutuo, tablas de amortización y escrituras de constitución de hipotecas. La Oficina de Jubilación Patronal será la responsable de mantener un archivo histórico completo, individual y actualizado, de todos los mutuos hipotecarios aprobados y en ejecución.