



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE

POLÍTICA PARA LA INVERSIÓN EN CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Art. 1.- BENEFICIARIOS.- Los créditos con garantía hipotecaria destinados a la compra, construcción o mejora de bienes inmuebles en los que invertirá el fideicomiso, se concederán a través del Originador de Cartera exclusivamente a los Constituyentes Adherentes / Beneficiarios del Fideicomiso que tengan por lo menos 1 año de trabajo en la PUCE y un año de aportación al Fideicomiso de Inversión PUCE.

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

Art. 3.- REQUISITOS:

- 3.1 Solicitud a la Oficina de Jubilación Patronal en el formulario de crédito 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 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
- 3.4 Justificación de otros ingresos, en caso de tenerlos.
- 3.5 Certificado Premium del buró de crédito del Deudor emitido por EQUIFAX (se obtiene directamente a través de la Oficina de Jubilación Patronal de la PUCE)
- 3.6 "Formulario Seguro de Desgravámen - Equivida" (descargar de <https://www.puce.edu.ec/sitios/fispuce/fideicomiso/>)
- 3.7 Cédula o Ficha Catastral del inmueble a hipotecarse. Descargar de la página web del Municipio de Quito (<https://pam.quito.gob.ec/PAM/Servicios.aspx#info>)

Art. 4.- MONTO DEL CRÉDITO.- El monto máximo del crédito 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 crédito 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.



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE

El monto del crédito hipotecario dependerá de la capacidad de pago del beneficiario, y , 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 crédito será solidario, de amortización gradual y no superará el monto fijado por las Comisiones.

Art. 5.- PLAZO.- El plazo máximo para la cancelación del crédito con garantía hipotecaria será de hasta 25 años, siempre que sumada la edad del beneficiario con los años del plazo, no exceda los 80 años de edad y para poder aplicar a la solicitud del crédito lo podrá hacer hasta los 70 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 crédito serán de cargo del solicitante, de ser el caso.

Art. 7.- FORMA DE PAGO.- El crédito hipotecario se cancelará con dividendos mensuales señalados en la tabla de amortización gradual. La Dirección de Nómina 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). La Dirección de Nómina coordinará con la de Tesorería la transferencia a favor del Fideicomiso de Inversión PUCE de la cobranza realizada, sin incluir la parte correspondiente a los seguros detallados..

La Oficina de Jubilación Patronal remitirá el listado de los descuentos hasta el 15 de cada mes a la Dirección de Nómina.

Si el beneficiario se separa o deja de tener relación de dependencia con la PUCE, deberá suscribir nuevos documentos de crédito con el Fideicomiso de Inversión PUCE que asegure los pagos mensuales del saldo insoluto.

Art. 8.- GARANTÍAS.- Para garantizar el crédito 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.

Art. 9.- APROBACIÓN DEL CRÉDITO.- El crédito 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.



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE

Art. 10.- CONDICIONES PARA EL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO.- Una vez que haya sido aprobado el crédito, 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 un inmueble, aprobado el crédito, el desembolso se realizará una vez que el beneficiario presente la documentación descrita en el artículo anterior y suscriba los documentos de crédito (pagaré y tabla de amortización).

Para construcción, previa la autorización expresa de las Comisión de Inversión, se entregarán desembolsos parciales en base al avance de obra debidamente certificado de forma técnica.

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 crédito, 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, en caso de 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 adherente deudor, junto con el dividendo de amortización del crédito hipotecario. El deudor deberá contratar 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 crédito el beneficiario dará todas las facilidades para que se inspeccione el estado del inmueble. En el caso de créditos 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 crédito 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 crédito 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 PUCE a través de su administrador fiduciario, mantendrá el archivo histórico de los pagarés, tablas de amortización y escrituras



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PUCE

de hipotecas. La Oficina de Jubilación Patronal será la responsable de mantener un archivo histórico completo, individual y actualizado, de todos los documentos habilitantes de los créditos hipotecarios aprobados y en ejecución.