

MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CRÉDITO

TÍTULO I OBJETIVOS

FINALIDAD

CAPÍTULO ÚNICO

GENERALIDADES

Art.1.- Objetivos

- a. Definir de una manera estándar el proceso de otorgamiento de créditos sobre una metodología de evaluación y análisis sólida, que reduzca la probabilidad de incumplimiento de nuestros partícipes y a la vez incremente la comunicación, facilitando su correcta aplicación, para el posterior desembolso y seguimiento de pago de los diferentes tipos de operaciones de crédito del Fondo.
- b. Facilitar el proceso de operación de crédito tanto al partícipe solicitante como a los funcionarios del FONDO que intervienen en la calificación, evaluación, análisis, aprobación y desembolso de cada requerimiento de crédito.
- c. Contar con información concreta y estándares que permitan sustentar el criterio de aprobación de crédito.
- d. Definir los tipos de créditos que ofertará el FONDO a sus partícipes.
- e. Establecer requisitos a ser presentados por los partícipes; certificados, declaración de impuestos y demás documentos que respalden la información financiera.
- f. Establecer procedimientos y políticas que se utilizarán para identificar la capacidad de pago de los partícipes.
- g. Establecer controles necesarios para la ejecución de las políticas de crédito.

Art.2.- Finalidad

El presente documento tiene como finalidad enunciar los procesos a seguir, los mismos que estarán solventados en una serie de parámetros, condiciones y políticas crediticias que den como resultado una cartera de crédito con bajos índices de morosidad.

Todos los productos de crédito estarán enfocados a brindar mejores y mayores beneficios a los partícipes del FONDO mediante condiciones de monto, tasa y plazo más convenientes de los ofertados en el mercado por las Instituciones Financieras, bajo

los parámetros establecidos en resoluciones y normativas entregadas por los entes de control.

TÍTULO II
CAPÍTULO I
NIVELES DE APROBACIÓN

Art.3.- Los niveles de aprobación por operación crediticia son los siguientes:

Niveles de aprobación	MONTOS
JEFE DE CRÉDITO	Créditos con y/o sin garante hasta por un monto que no excedan los USD\$ 26,000.00 dólares.
RIESGOS	Todas las operaciones de crédito Hipotecarias, Prendarias así como todas las operaciones de crédito Quirografarios con y/o sin garante, CRÉDITOS MAYORES A USD 26,001.00
Asamblea de Representantes	La Asamblea de Representantes puede modificar los montos de aprobación en función de los niveles de riesgo morosidad y liquidez.

Art.4.- Los montos o niveles de aprobación estarán sujetos a las resoluciones, normativa vigente y a la aprobación de la Asamblea de Representantes.

TÍTULO III
CAPÍTULO I
DE LOS CRÉDITOS Y SUJETOS DE CRÉDITO

Art.5.- Gozarán del derecho a acceder a las operaciones de crédito que brinda el FONDO a los partícipes, que justifiquen los requisitos generales y los que para cada producto se requieran, mismos que se encuentran establecidos en el presente documento.

CAPÍTULO II
POLÍTICAS GENERALES

Art.6.- Políticas Generales

- a. Los préstamos se otorgarán a los partícipes activos del FONDO, para créditos hipotecarios, para créditos quirografarios, y para créditos prendarios.
- b. La colocación de créditos se realizará de acuerdo con los límites establecidos por los reglamentos y normas establecidos por los entes de control.
- c. Los créditos serán concedidos a los partícipes de acuerdo a la capacidad de pago y capacidad de endeudamiento debidamente demostradas.
- d. Todas las operaciones de crédito deberán estar respaldadas con los instrumentos de crédito y las garantías personales o reales que sean necesarias según el tipo de crédito.
- e. La tasa de interés activa será aprobada por la Asamblea General de Representantes, según el caso, con base en normativa vigente, estudios económicos, financieros y/o actuariales, que garanticen la sostenibilidad del FONDO.
- f. La recaudación de los abonos a los créditos otorgados en el FONDO, serán realizados mediante deducción de los sueldos, salarios y en general remuneraciones de los partícipes a través de débito de rol.
- g. En toda novación de créditos deberá realizarse un nuevo análisis de la capacidad de pago del deudor y endeudamiento del deudor y su garante, de ser el caso.
- h. El Representante Legal o el responsable del área de crédito, según el caso evaluarán periódicamente el estado y madurez de la cartera de crédito.
- i. El presente Manual de Políticas de Crédito deberá estar disponible para conocimiento de todo el personal del FONDO.
- j. Los administradores del FONDO podrán aprovechar los resultados de las negociaciones que en cuanto al giro del negocio efectué la Gerencia General del Banco.
- k. Para efecto de las contrataciones sobre el giro del negocio que efectúe el Representante Legal del FONDO, se observará la transparencia necesaria y la observancia de los principios éticos fundamentales.

TÍTULO IV DE LOS CRÉDITOS QUE OTORGA EL FONDO CAPÍTULO I DE LOS TIPOS DE CRÉDITO

Art.7.- Los créditos podrán ser:

7.1 Préstamos Hipotecarios

Son aquellas operaciones de crédito otorgadas a los partícipes del FONDO, con garantía hipotecaria.

Por el préstamo concedido al partícipe, deberá constituirse primera hipoteca del predio o inmueble a favor del FONDO.

Para efectos de la instrumentación de la hipoteca se deberá contar con el informe de avalúo del inmueble elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos; del que se tomará el valor de realización.

Monto: El valor del préstamo, dependerá de la capacidad de pago del partícipe; sin embargo no excederá del 80% del valor de realización del avalúo del bien a hipotecarse.

Las Condiciones de los créditos así como los gastos atribuibles a la concesión de ellos se establecerán en este manual.

7.2 Préstamos Quirografarios

Los préstamos quirografarios son los que se conceden a los partícipes del FONDO, que deben contar como fuente de pago, el ingreso neto de su remuneración, sueldo o salario.

Dentro de los créditos quirografarios, EL FONDO, podrá establecer las facilidades crediticias que se ajusten a las necesidades de sus partícipes en montos, plazos y tasas, establecidos en la normativa y aprobada por los organismos de control.

Monto.- El valor del préstamo quirografario dependerá de la capacidad de pago y endeudamiento del deudor y no superará el saldo de su cuenta individual.

El monto de todos los préstamos quirografarios concedidos a un partícipe no podrá superar el saldo de su cuenta individual.

En caso de que el crédito solicitado supere el valor de la cuenta individual, deberá contar con el respaldo de un garante que también deberá ser partícipe del FONDO.

Garantía.- el valor de la garantía otorgada será imputable a la capacidad de endeudamiento del partícipe garante y se deducirá proporcionalmente de acuerdo al pago del crédito.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS

Art.8.- Para fines comerciales todos los productos de crédito, podrán ser denominados con otro nombre de acuerdo a la estrategia comercial definida.

Art.9.- Clasificación por producto

Los créditos se clasifican en:

1. Créditos Quirografarios
2. Créditos Hipotecarios
3. Créditos Prendarios

Art.10.- Clasificación

PRODUCTO	QUIROGRAFARIOS
Subproducto	Ordinario (Reestructuración, Novaciones) Emergente (Reestructuración, Novaciones)
PRODUCTO	HIPOTECARIO
Subproducto	Hipotecario (Reestructuración, Novaciones) Inmobiliario (Reestructuración, Novaciones)
PRODUCTO	PRENDARIO
Subproducto	A definir

CAPÍTULO III **DE LOS PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS DE CRÉDITO**

Producto

Art.11.- Quirografario.- Son aquellos créditos otorgados a partícipes para la adquisición de bienes de consumo o pago de servicios, deben contar como fuente de pago el ingreso neto mensual promedio del deudor entendiéndose por este el promedio de los ingresos brutos mensuales obtenidos de fuentes estables como: sueldos, salarios, remesas, honorarios o rentas promedio, menos los gastos familiares estimados mensuales.

Subproductos

Art.12.-Los subproductos se detallan en la matriz que se presenta a continuación:

SUB PRODUCTO	ALTERNATIVAS / BENEFICIOS	SEGMENTO	DESTINO	LIMITES POR MONTO		LIMITES POR PLAZO EN MESES		EDAD DEL PARTICIPE		FORMA DE PAGO	PLAZO DE ACUERDO AL MONTO SOLICITADO	TASAS DE INTERES	GARANTIA	COB DE AHORRO	%COBERTURA DE GARANTIA
				MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO					HIPOT. PREND. CESANT.	
ORDINARIO		SERVIDORES Y TRABAJADORES PÚBLICOS DE FF.AA.	ADQUISICION DE BIENES O PAGOS DE SERVICIOS	300,00	100% DE LA CESANTIA	3 MESES	96 MESES	18 AÑOS	75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA, ROL	HASTA 7 AÑOS PLAZO	9,50% ANUAL SOBRE SALDOS	CON Y SIN GARANTE	N/A N/A	100%
REESTRUCTURACIÓN			PAGO DE DEUDA VIGENTE CUANDO EL DEUDOR SE VFA IM POSIBILIDAD DE CUMPLIR CON SU OBLIGACION CREDITICIA	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	18 AÑOS	75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA, ROL	HASTA 7 AÑOS PLAZO	NO EXISTE	SIN GARANTE	N/A N/A	100%
NOVACIÓN			PAGO DE DEUDA VIGENTE CUANDO SE PREVEA LA PROBABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEUDOR	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	NO EXISTE	18 AÑOS	75 AÑOS	NO EXISTE	HASTA 7 AÑOS PLAZO	NO EXISTE	NO EXISTE	N/A N/A	100%
EMERGENTE			ADQUISICION DE BIENES O PAGOS DE SERVICIOS	100,00	USD. 7000	12 MESES	48 MESES	18 AÑOS	75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA, ROL	HASTA 4 AÑOS PLAZO	12% ANUAL SOBRE SALDOS	SIN GARANTE	N/A N/A	100%

Producto

Art.13.-Hipotecarios.- Son créditos otorgados a los partícipes cuyo fin sea la adquisición de bienes inmuebles; sean nuevos o usados, amparados con garantía hipotecaria.

En caso de viviendas, locales comerciales, oficinas los cuales sean usados, su antigüedad de construcción será máximo de 15 años, salvo que mediante el informe del avalúo se demuestre su conveniencia.

Subproducto

Art.14.- Los subproductos de vivienda se detallan en la matriz que se presenta a continuación:

PRODUCTO	SUB PRODUCTO	SEGMENTO	DESTINO	LIMITES POR MONTO	LIMITES POR PLAZO EN MESES	EDAD DEL PARTICIPE	FORMA DE PAGO	PLAZO DE ACUERDO AL MONTO SOLICITADO	TASAS DE INTERES	GARANTIA	COB DE AHORRO	%COBERTURA DE GARANTIA
				MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO			HIPOT. PREND. CESANT.
VIVIENDA	HIPOTECARIO	SERVIDORES Y TRABAJADORES PÚBLICOS DE FF.AA.	ADQUISICION DE VIVIENDA PROPIA, SEA NUEVA O USADA	USD. 10.000 HASTA EL 80% DEL AVALUO(VALOR DE REALIZACION) MAXIMO HASTA 100,000.00	60 MESES 300 MESES	23 AÑOS 75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA ROL	HASTA 25 AÑOS PLAZO	8.8 % ANUAL SOBRE SALDOS	HIPOTECARIA		100% N/A N/A
			ADQUISICION DE TERRENO OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL	USD. 10.000 HASTA EL 80% DEL AVALUO(VALOR DE REALIZACION) MAXIMO HASTA 100,000.00	60 MESES 300 MESES	23 AÑOS 75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA ROL	HASTA 25 AÑOS PLAZO	8.8 % ANUAL SOBRE SALDOS	HIPOTECARIA	50%	100% N/A N/A
			ADECUACIONES /MEJORAS	USD. 10.000 HASTA EL 50% DEL AVALUO(VALOR DE REALIZACION) MAXIMO HASTA 45,000.00	60 MESES 216 MESES	23 AÑOS 75 AÑOS	DEBITO DE CUENTA ROL	HASTA 18 AÑOS PLAZO	8.8 % ANUAL SOBRE SALDOS	HIPOTECARIA		100% N/A N/A

CAPÍTULO IV

FORMA DE PAGO MONTOS Y CARACTERÍSTICAS POR PRODUCTOS

Art.15.- Forma de pago de los créditos

Para la determinación de la cuota mensual de pago de los préstamos, se tomará en cuenta el monto del crédito, la tasa de interés, plazo, capacidad de pago y capacidad de endeudamiento del partícipe.

La forma de pago de los créditos que otorgue el FONDO será de la siguiente manera: mediante cuotas mensuales, a partir de la fecha de concesión del crédito, en los montos establecidos por el FONDO y de acuerdo a la normativa y resolución vigente.

Todos los créditos se cancelarán por cualquiera de estas dos formas de pago: descuento vía rol de pagos (siendo esta la prioritaria), y débito a cuenta bancaria del partícipe.

La prioridad de cobro de los créditos será en el siguiente orden: Quirografario (2x1, Emergente, Ordinario), Hipotecario. Y dentro de cada producto se cobrara en primera instancia los seguros, intereses por mora, intereses normales y capital de la deuda.

Art.16.- Los montos y características de crédito se encuentran detallados en el artículo 9 para créditos de consumo, artículo 11 créditos de vivienda.

CAPÍTULO V

TASAS DE INTERES, SEGUROS Y COSTOS

Art.17.- Tasas de interés

Previo informe de los departamentos Tesorería, Riesgos y Crédito junto con la Asamblea de Representantes deberán fijar las tasas de interés para cada producto y subproducto, mismas que deberán enmarcarse a las normas legales vigentes.

Art.18.- De la revisión de las tasas de interés

El Representante Legal propondrá a la Asamblea de Representantes el reajuste de las tasas de interés, el período y parámetro de reajuste cuando corresponda, en base a los informes de Riesgos, Jefatura de Crédito y del informe correspondiente al estudio actuarial.

Art.19.- Seguros

Todos los créditos que se concedan deben estar cubiertos por un seguro de desgravamen para el partícipe deudor, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 6 del Reglamento de Crédito que trata sobre los Seguros (desgravamen y otros)

Art.20.- Gestión de Cobranza

Toda gestión que se realice para recuperación de cartera en mora, generará costos y gastos imputables al deudor, los mismos que se aplicarán de acuerdo con las normas legales vigentes.

Art.21.- Otros Costos

Los costos ocasionados por la instrumentación, avalúos, formalización y cancelación de garantías de productos crediticios serán de cuenta del deudor.

Art.22.- Valores Por Gastos Judiciales

Para el caso de recuperación de cartera, el partícipe asumirá los costos y gastos incurridos dentro del proceso judicial.

CAPÍTULO VI **LÍMITES DE EDAD Y SOLICITUDES RECHAZADAS**

Art.23.- De La Edad Del Partícipe Sujeto De Crédito

Los créditos serán otorgados a partícipes comprendidos entre los 18 años y 75 años de edad, al momento de conceder el crédito.

Para los créditos Hipotecarios, y para los créditos Quirografarios dependiendo de la Cuenta Individual, cobertura de seguros, Garantía y capacidad de pago, dependiendo de las resoluciones y normativas vigentes establecidas por los Entes de Control.

Art.24.- Solicitudes de Crédito que No Deberán ser Aceptadas

Serán las siguientes:

Solicitudes de crédito con garantía prendería y/o hipotecaria sobre bienes que se encuentran en litigios, bienes con patrimonio familiar, o cuya situación jurídica sea dudosa.

Solicitudes de crédito a un partícipe que no puede o no quiere suministrar información financiera y/o referencias adecuadas.

Solicitudes de crédito garantizados con bienes cuya actividad en el mercado está restringido o limitado.

CAPÍTULO VII **PLAZO DE LOS CRÉDITOS**

Art.25.- El plazo máximo de los créditos se establecerá de acuerdo al tipo, monto y destino del crédito, la capacidad de pago y la generación de flujos del partícipe; delegando al Representante Legal la facultad de extender los plazos estipulados en este documento, previo informe de la Jefatura de Crédito y Riesgos, cuando las condiciones financieras y de mercado lo ameriten, teniendo como marco de referencia; la normativa vigente y resoluciones.

Art.26.- Los plazos de los préstamos que otorgue el FONDO serán de:

PLAZOS	
Corto plazo	Hasta 12 meses
Mediano plazo	De 12 meses Hasta 36 meses
Largo plazo	De 36 meses en adelante.

TÍTULO V **REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE LOS CRÉDITOS** **CAPÍTULO I** **DOCUMENTACIÓN MÍNIMA REQUERIDA**

Art.27.- Quirografarios

Podrán concederse créditos Quirografarios a aquellos partícipes que:

Se encuentren al día en obligaciones con el FONDO, tanto en aportes como en créditos vigentes, incluido el garante de ser el caso.

Para acceder al crédito un partícipe debe tener al menos tres (3) aportaciones consecutivas en el FONDO, sean por rol de pagos o débito bancario.

Para acceder a la renovación de un crédito el partícipe debe tener al menos seis (6) cuotas pagadas dentro del tiempo estipulado (sin que exista mora), sean estas por rol de pagos o débito bancario.

Para acceder al crédito un partícipe debe tener al menos tres (3) meses de tiempo mínimo de permanencia en el FONDO (acumulables) y las aportaciones sean por rol de pagos o débito bancario.

a. Ordinario

1. Solicitud de crédito especificando el tipo de crédito, debidamente llena con toda la información requerida en la misma y firmada por el partícipe, esta será realizada a través de servicios en línea, página web del FONDO.
2. Autorización de descuentos de rol de pagos debidamente llena y firmada por el partícipe.
3. Autorización de débito bancario automático debidamente llena y firmada por el partícipe.
4. Roles de pago de los tres últimos meses del partícipe.
5. Certificado laboral siempre y cuando no conste la fecha de entrada en el rol de pagos o nombramiento, emitido por la institución patronal a la cual presta sus servicios o en su defecto historia laboral del IESS.
6. Copia de cédula de identidad del partícipe.
7. Copia de certificado de votación del partícipe actualizado.
8. Original o copia de planilla, factura electrónica, de uno de los servicios básicos (agua, luz, teléfono, internet o cable) período de hasta hace tres (3) meses
9. Copia de la cartola, impresión del estado de cuenta de banca electrónica del partícipe o certificado bancario.

Aplica también para el garante.

La responsabilidad absoluta sobre la verificación de la documentación detallada, se encuentra definida según lo establecido en el artículo 3 del presente documento que habla sobre los Niveles de Aprobación.

b. Emergente

1. Solicitud de crédito especificando el tipo de crédito, debidamente llena con toda la información requerida en la misma y firmada por el partícipe, esta será realizada a través de servicios en línea, página web del FONDO.
2. Autorización de descuentos de rol de pagos debidamente llena y firmada por el partícipe.

3. Autorización de débito bancario automático debidamente llena y firmada por el partícipe.
4. Roles de pago de los tres últimos meses del partícipe.
5. Certificado laboral siempre y cuando no conste la fecha de entrada en el rol de pagos o nombramiento, emitido por la institución patronal a la cual presta sus servicios o en su defecto historia laboral del IESS.
6. Copia de cédula de identidad del partícipe.
7. Copia de certificado de votación del partícipe actualizado.
8. Original o copia de planilla, factura electrónica, de uno de los servicios básicos (agua, luz, teléfono, internet o cable) período de hasta hace tres (3) meses.
9. Copia de la cartola, impresión del estado de cuenta de banca electrónica del partícipe o certificado bancario.

La responsabilidad absoluta sobre la verificación de la documentación detallada, se encuentra definida según lo establecido en el artículo 3 del presente documento que habla sobre los Niveles de Aprobación.

c. Novación

Todos los requisitos solicitados para los créditos Quirografarios, constituyendo nuevas garantías de conformidad con el Reglamento de Crédito y el presente documento.

d. Reestructurado

Todos los requisitos solicitados para los créditos Quirografarios, constituyendo nuevas garantías de conformidad con el Reglamento de Crédito y el presente documento

Toda reestructuración deberá ser aprobada por un nivel superior al que autorizó el crédito original y solicitado formalmente por escrito por el deudor, con apego a disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

e. Refinanciamiento

Todos los requisitos solicitados para los créditos de Quirografarios, constituyendo nuevas garantías de conformidad con el presente documento.

Todo refinanciamiento deberá ser aprobado por un nivel superior al que autorizó el crédito original y solicitado formalmente por escrito por el deudor, con apego a disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Art.28.- Hipotecarios

Podrán concederse créditos Hipotecarios: a aquellos partícipes que tengan un mínimo de seis (6) meses de permanencia en el FONDO, y las seis (6) últimas aportaciones deberán ser consecutivas, así también deberá cumplir con los siguientes requisitos iniciales:

- 1 Encontrarse al día en obligaciones adquiridas en el sistema financiero, (impresión del buró de crédito).
- 2 No registrar cuotas vencidas con el FONDO.
- 3 No registrar castigos, o demandas judiciales en el sistema financiero en los últimos doce (12) meses, previos a la fecha de la consulta.
- 4 No registrar imposibilidad para el manejo de cuentas corrientes.
- 5 El FONDO no financiará gastos legales.
- 6 El FONDO no financiará gastos de avalúo.
- 7 El partícipe podrá consolidar con su crédito Hipotecario los saldos re-liquidados de los créditos 2x1, Ordinario y Emergente para mantener una sola obligación crediticia.

a. Requisitos para el Crédito Hipotecario

1. Solicitud de crédito Hipotecario, debidamente llena con toda la información requerida en la misma y firmada por el partícipe, esta será realizada a través de servicios en línea, página web del FONDO.
2. Autorización de descuentos de rol de pagos debidamente llena y firmada por el partícipe.
3. Autorización de débito bancario automático debidamente llena y firmada por el partícipe.
4. Roles de pago de los tres últimos meses del partícipe y conyuge.
5. Certificado laboral siempre y cuando no conste la fecha de entrada en el rol de pagos o nombramiento, emitido por la institución patronal a la cual presta sus servicios o en su defecto historia laboral del IESS.
6. Copia de cédula de identidad del partícipe y conyuge.
7. Copia de certificado de votación del partícipe y conyuge actualizado.
8. Original o copia de planilla, factura electrónica, de uno de los servicios básicos (agua, luz, teléfono, internet o cable) periodo de hasta hace tres (3) meses.
9. Copia de la cartola o impresión del estado de cuenta bancaria del partícipe y conyuge, de existir ingresos adicionales como fondos de reserva, rancho, décimos y/o remesas que deberán estar sustentadas en dichos documentos.
10. Documentos de respaldo patrimonial en caso de existir.
11. Copia del título de Propiedad del bien inmueble, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
12. Certificado de gravámenes original actualizado.
13. Pago del impuesto predial actualizado del bien a adquirir.

14. Informe del avalúo actualizado, del bien a ser hipotecado que lo realizará un perito valuador aprobado por la Superintendencia de Bancos y
15. Copias de cédula y papeleta de votación a color del vendedor o vendedores.

Adicionalmente si el bien es declarado en Propiedad Horizontal se necesitarán los siguientes documentos:

1. Escritura de Propiedad Horizontal y sus reformas en caso de haberlas.
2. Copias de cédula y papeleta de votación a color del vendedor o vendedores del inmueble, en caso de que el vendedor sea persona jurídica deberá presentar nombramiento y cédula del Representante legal y RUC.
3. Certificado de expensas actualizada.
4. Original o Copia Certificada del nombramiento del administrador actualizado.
5. Copias de cédula y papeleta de votación del administrador del Edificio.
6. Certificado de expensas actualizado a la fecha de solicitud del crédito.

b. Novación

Todos los requisitos solicitados para los créditos Hipotecarios, constituyendo nuevas garantías o las vigentes a criterio de las áreas de riesgos, legal y crédito.

c. Reestructuración

Todos los requisitos solicitados para los créditos Hipotecarios, constituyendo nuevas garantías o las vigentes a criterio de las áreas de riesgos, legal y crédito.

d. Nuevos Créditos

El deudor de un crédito Hipotecario, no podrá realizar otro tipo de créditos en el FONDO hasta que haya cancelado al menos el 45% del saldo de capital o del plazo del crédito hipotecario concedido, siempre y cuando su capacidad de pago lo permita.

CAPÍTULO II **DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO**

Art.29.- Cada carpeta deberá contener los requisitos establecidos en los **Art. 27 y Art.28** del TÍTULO V CAPÍTULO I de este Manual. Es responsabilidad del Oficial de crédito; presentar la operación crediticia, verificando la validez y veracidad de la documentación que presente el partícipe y el garante.

TÍTULO VI
METODOLOGÍA DE ANÁLISIS PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO
CAPÍTULO I
EVALUACIÓN DE CRÉDITO POR INGRESOS

Art.30.- Todo ingreso adicional que declare el partícipe o su cónyuge deben ser sustentados con los siguientes documentos: según corresponda:

a. Ingresos sin Relación de Dependencia

- Declaración del impuesto a la renta del año anterior al que realice el crédito.
- Contratos de arriendo debidamente notariados y copias de cedula de las partes que intervienen en el contrato.
- Pensiones vitalicias.
- Estados de cuentas bancarias y/o de tarjetas de crédito de los tres (3) últimos meses.

b. Ingresos con Relación de Dependencia

- Roles de Pagos.
- Certificados Laborales.
- Estados de cuentas bancarias y/o de tarjetas de crédito de los tres (3) últimos meses.

Si no existe el documento de sustento no se puede tomar en cuenta para medir la capacidad de ahorro del partícipe.

CAPÍTULO II
GASTOS

Art.31.- Para la estimación del gasto mensual promedio, se deben considerar además del endeudamiento en el sistema financiero como mínimo los siguientes rubros: alimentación, vivienda, servicios básicos, vestimenta, educación, salud y transporte; debiéndose solicitar al partícipe documentos que detalle los gastos mensuales promedio.

Art.32.- En caso de no existir el detalle de gastos correspondiente, se considerará, como gasto por núcleo familiar para créditos de consumo y vivienda el valor mínimo de USD. 150.00. Si el partícipe declara un valor superior en gastos por miembro familiar, se deberá considerar el valor declarado en la solicitud de crédito.

CAPÍTULO III

CAPACIDAD DE PAGO

Art.33.- La capacidad de pago: es el valor que no podrá ser superior al 50% del ingreso neto mensual, que es el valor resultante de la diferencia del sueldo, salario y en general la remuneración del partícipe, luego de las deducciones imputables a la nómina.

Para los créditos ordinarios y emergentes, la cuota mensual pactada no podrá superar el 50% del ingreso. Es decir, si el ingreso líquido promedio es de USD\$ 400,00; la cuota mensual no podrá exceder de USD\$ 200,00.

Art.30.- El cálculo debe realizarse en función de los ingresos verificables presentados, no de la consignada en la solicitud de crédito.

Art.34.- Capacidad de Endeudamiento: Es la cantidad máxima a la que un partícipe puede acceder como préstamo en el FONDO. Esta capacidad está determinada por el total de su cuenta individual (aportes: personal, adicional y patronal de ser el caso, más sus respectivos rendimientos).

Art.35.- Activos

Los activos que el partícipe declara en la solicitud, deben también ser sujetos de comprobación fundamentalmente si se trata de terrenos, casas, se debe adjuntar copias de las escrituras o pagos de impuestos prediales, en el caso de automóviles, copias de matrícula, facturas o contratos de compra-venta legalizados.

Art.36.- Pasivos

Los pasivos son identificados a través del BURÓ DE CRÉDITO, el cálculo de la cuota que paga el partícipe en el sistema financiero se establece en el BURÓ, además de los declarados en la solicitud de crédito.

CAPÍTULO IV

SCORING DE CRÉDITO

Art.37.- El FONDO podrá adoptar metodologías o sistemas internos para la evaluación de los deudores de los potenciales sujetos de crédito.

Su elaboración, uso, administración, aplicación y respectivos sustentos técnicos estarán a cargo de las áreas de Riesgos y Crédito, aprobados por la Asamblea de Representantes.

CAPÍTULO V

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO INTERNA Y LÍMITES DE OTORGAMIENTO

Art.38.- Cada Oficial que revise o recomiende un crédito, deberá basarse en la metodología de crédito por producto, detalladas en el presente documento; además deberán verificar el cumplimiento de políticas y límites de crédito, para ingresar la solicitud en el sistema.

Art.39.- Los límites de otorgamiento de crédito estarán en función de las estrategias comerciales y comportamiento del índice de morosidad del FONDO, y serán establecidos, modificados y revisados en forma periódica (anual), por el Representante legal.

TÍTULO VII

DE LAS GARANTIAS

CAPÍTULO I

DE LAS GARANTÍAS EN GENERAL

Art.40.- Garantía: Son todos los medios que aseguran o respaldan el pago o reembolso de los créditos 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 estar reforzada por un avalista que garantice el cumplimiento de las obligaciones del titular.
1. Garantía solidaria: Es aquella en la que se puede exigir a uno, a varios o a todos los garantes el pago total de la deuda.
2. Garantía mancomunada: Es aquella en la cada titular responde por una parte determinada en el instrumento de crédito.
- b. **Garantía Real:** Es aquella en la que el deudor ofrece como garantía, un bien de su propiedad o de un tercero para garantizar el pago de un crédito. Las garantías reales más comunes son las hipotecarias y prendarias.
1. Garantía hipotecaria: Es aquella constituida a favor del acreedor sobre bienes inmuebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor.

2. Garantía prendaria: Es aquella constituida como prenda a favor del acreedor sobre bienes muebles, para respaldar las obligaciones contraídas por el deudor.

Art.41.- No podrán ser garantes:

- a. Aquellos partícipes que se encuentren en calidad de garantes; es decir no podrán ser garantes dos veces, ni de dos personas (no se podrá otorgar garantías cruzadas).
- b. El partícipe que mantenga un crédito Hipotecario aprobado en el FONDO.

CAPÍTULO II

INFORMES DE LOS AVALÚOS DE LAS GARANTÍAS

Art.42.-Las garantías hipotecarias deberán ser evaluadas por peritos calificados por la Superintendencia de Bancos.

Art.43.- Los avalúos deberán solicitarse luego de una precalificación inicial favorable del crédito por el Oficial responsable.

Art.44.- No se debe proporcionar información sobre los montos de los préstamos a los peritos antes de que se realicen los avalúos.

Art.45.- Para refinanciamiento de crédito se deberá solicitar un re-avalúo del bien.

Art.46.- Los informes de los avalúos deben ser entregados al Oficial responsable sin que los mismos sean dados a conocer al partícipe directamente por el perito.

Art.47.- El documento original del avalúo de los bienes recibidos en garantía, se mantendrá en la carpeta de crédito del partícipe, misma que será enviada a Custodio de Valores.

Art.48.- El Oficial a cargo realizará una precalificación de la solicitud del crédito, verificando su capacidad de pago, previo a disponer el avalúo.

Art.49.- Los avalúos constituyen un respaldo para el registro del valor de la garantía; razón por la cual, los avalúos originales deben mantenerse bajo custodia del FONDO.

TÍTULO VIII
DE LAS RENOVACIONES, REFINANCIAMIENTO Y RESTRUCTURACIONES
CAPÍTULO I
DE LAS NOVACIONES

Art.50.- Se entenderá por novación la operación de crédito a través de la cual se extingue la obligación primitiva y sus garantías 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. Por obligación accesoria se entenderá las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal. Las formas de novación son las siguientes:

- a. Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.
- b. Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.
- c. Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo que en consecuencia queda libre.

Toda novación deberá ser realizada previa solicitud de crédito, independientemente de que la posibilidad de novación esté contemplada en el contrato original de crédito; y, debe realizarse un nuevo análisis de la capacidad de pago del deudor, de ser el caso, con apego a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

CAPÍTULO II
DE LOS REFINANCIAMIENTOS

Art.51.-El refinanciamiento procederá cuando el FONDO prevea posibilidades de incumplimiento por una disminución en la capacidad de pago del partícipe evaluado, siempre y cuando presente un flujo de caja favorable y una categoría de riesgo normal (**A-3**) en el FONDO. Las condiciones de la nueva operación podrán ser diferentes con respecto a la anterior.

CAPÍTULO III
DE LA REESTRUCTURACIÓN

Art.52.- La reestructuración de un crédito podrá darse con el fin de permitir al deudor la atención adecuada de sus obligaciones ante el real o potencial deterioro de su capacidad de pago y con un nivel de riesgo superior al normal (**A-3**) y cuando se hayan agotado otras alternativas de pago. Será aplicable a aquel deudor que, por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha deteriorado su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar su obligación.

Toda reestructuración deberá ser aprobada por un nivel superior al que autorizó el crédito original y solicitado formalmente por escrito.

Art.53.- Se prohíbe refinanciar o reestructurar créditos a: Miembros de la Asamblea General de Representantes.

Art.54.- La aprobación del plazo del crédito novado, refinaciado o reestructurado se fijará de acuerdo al análisis crediticio de las condiciones actuales del partícipe en función a cada producto y acorde el Reglamento De Crédito.

Art.55.- Todo crédito refinanciado o reestructurado será resuelto por el Área de Riesgos y el Representante Legal, autorizados para estas operaciones.

Art.56.- Una vez que se haya instrumentado el crédito, el Jefe de Crédito será responsable de remitir al Custodio de Valores la carpeta de crédito con todos los requisitos solicitados y validados de acuerdo a cada producto.

TÍTULO IX
CALIDAD EN EL SERVICIO
CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES

Art.57.- Ningún miembro de la Asamblea de Representantes, empleados o funcionarios de CAPREMCI, podrá influenciar en el trámite normal de los créditos de los partícipes, de conformidad con los principios establecidos en el Código de Ética del FONDO.

Art.58.- El personal involucrado en el trámite y concesión de crédito tiene la obligación de ofrecer excelencia en el servicio de crédito y atención personalizada.

CAPÍTULO II
GARANTÍAS QUE ASEGUREN UNA ADECUADA COBERTURA

Art.59.-Para el caso de los créditos hipotecarios, el monto máximo a ser otorgado no podrá ser superior al **80%** del valor de realización determinado en el avalúo del inmueble sobre el cual se constituirá la garantía hipotecaria.

Art.60.- Los documentos que respaldan las obligaciones y que constituyen garantías hipotecarias, o de otra índole, serán devueltas a la cancelación total de la obligación correspondiente.

TÍTULO X
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO ÚNICO

Art.61.- La creación de nuevos subproductos queda bajo revisión y análisis de la Jefatura de Crédito y de Riesgos; la aprobación estará a cargo de la Asamblea de Representantes.

Art.62.- Los intereses que se originen por mora serán calculados en base a la normativa emitida por LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA, para cada producto, y a partir del sexto día, ya que el FONDO como política interna concede 5 días de gracia.

Art.63.- La Calificación de Cartera y Constitución de Provisiones lo realizará el área de riesgos en forma mensual, en base a la metodología interna aprobada, hasta que el organismo de control o demás entes emitan la metodología de calificación de cartera y constitución de provisiones específicamente para FONDOS Complementarios Previsionales.

Art.64.- El FONDO como política interna para el estado de cartera considera vencida una operación crediticia quirografaria o hipotecaria a los 90 días de retraso, contados a partir de la fecha pactada del pago, en aquellos casos inferiores a los días establecidos se consideran operaciones crediticias en estado por vencer, esta política será revisada en forma trimestral por los departamentos de Riesgos y Recaudaciones en función de la morosidad.

Art.65.- Queda derogado el Manual de Crédito aprobado el 09 de marzo de 2015 y toda cuanta disposición se contraponga con el presente documento, el cual entra en vigencia desde su aprobación por parte de la Asamblea de Representantes.

El presente Manual de Política y Procedimientos de Crédito, fue revisado y aprobado por La Asamblea de Representantes, en sesión del 16 de noviembre del 2018.

Tabla de contenido

MANUAL DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CRÉDITO	1
TÍTULO I OBJETIVOS	1
FINALIDAD	1
CAPÍTULO ÚNICO	1
GENERALIDADES	1
TÍTULO II	2
CAPÍTULO I	2
NIVELES DE APROBACIÓN	2
TÍTULO III	2
CAPÍTULO I	2
DE LOS CRÉDITOS Y SUJETOS DE CRÉDITO	2
CAPÍTULO II	2
POLÍTICAS GENERALES	2
TÍTULO IV	3
DE LOS CRÉDITOS QUE OTORGA EL FONDO	3
CAPÍTULO I	3
DE LOS TIPOS DE CRÉDITO	3
CAPÍTULO II	4
CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS	4
CAPÍTULO III	5
DE LOS PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS DE CRÉDITO	5
CAPÍTULO IV	9
FORMA DE PAGO MONTOS Y CARACTERÍSTICAS POR PRODUCTOS	9
CAPÍTULO V	9
TASAS DE INTERES, SEGUROS Y COSTOS	9
CAPÍTULO VI	10
LÍMITES DE EDAD Y SOLICITUDES RECHAZADAS	10
CAPÍTULO VII	11
PLAZO DE LOS CRÉDITOS	11
TÍTULO V	11
REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE LOS CRÉDITOS	11
CAPÍTULO I	11
DOCUMENTACIÓN MÍNIMA REQUERIDA	11
CAPÍTULO II	15
DE LOS EXPEDIENTES DE CRÉDITO	15
TÍTULO VI	16
METODOLOGÍA DE ANÁLISIS PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO	16
CAPÍTULO I	16

EVALUACIÓN DE CRÉDITO POR INGRESOS	16
CAPÍTULO II	16
GASTOS	16
CAPÍTULO III	17
CAPACIDAD DE PAGO.....	17
CAPÍTULO IV.....	17
SCORING DE CRÉDITO.....	17
CAPÍTULO V.....	18
CALIFICACIÓN DE CRÉDITO INTERNA Y LÍMITES DE OTORGAMIENTO	18
TÍTULO VII.....	18
DE LAS GARANTIAS.....	18
CAPÍTULO I	18
DE LAS GARANTÍAS EN GENERAL.....	18
CAPÍTULO II	19
INFORMES DE LOS AVALÚOS DE LAS GARANTÍAS	19
TÍTULO VIII	20
DE LAS RENOVACIONES, REFINANCIAMIENTO Y RESTRUCTURACIONES.....	20
CAPÍTULO I	20
DE LAS NOVACIONES.....	20
CAPÍTULO II	20
DE LOS REFINANCIAMIENTOS	20
CAPÍTULO III	20
DE LA REESTRUCTURACIÓN	20
TÍTULO IX.....	21
CALIDAD EN EL SERVICIO	21
CAPÍTULO I	21
ASPECTOS GENERALES	21
CAPÍTULO II	21
GARANTÍAS QUE ASEGUREN UNA ADECUADA COBERTURA	21
TÍTULO X.....	22
DISPOSICIONES GENERALES.....	22
CAPÍTULO ÚNICO	22