

**FONDO COMPLEMENTARIO PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LOS SERVIDORES, OBREROS
Y/O TRABAJADORES DE LA CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT EP,
CANACIET f.c.p.c**

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia de Bancos mediante resolución No. SBS-2016-139 del 21 de febrero de 2006, registra al Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de los Servidores, Obreros y/o Trabajadores de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP, CANACIET f.c.p.c y aprueba sus estatutos, con lo cual se confiere la personería jurídica del Fondo.

Que, mediante Ley reformativa a la Ley de Seguridad Social y a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en Registro Oficial No. 379 del 20 de noviembre de 2014, se reforma el artículo 220 de la Ley de Seguridad Social, que establece que los Fondos Complementarios Previsionales Cerrados que en su origen o bajo cualquier modalidad hayan recibido aportes estatales, pasarán a ser administrados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, mediante cuentas individuales.

Que el 7 de septiembre de 2016, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, mediante resolución No. 280-2016-F expide las “Normas que regulan la constitución, registro, organización, funcionamiento y liquidación de los fondos complementarios previsionales cerrados”.

Que, los artículos 20 y 21 de la resolución No. 280-2016-F, establecen que la Asamblea General es el máximo organismo interno del Fondo Complementario Previsional Cerrado y sus resoluciones son obligatorias, las que se adoptarán de conformidad con la Ley, la normativa expedida por los organismos competentes, el estatuto y sus reglamentos.

Que, el artículo 35 de la resolución No. 280-2016-F, señala cuáles son las atribuciones generales del representante legal del Fondo, y en su numeral 10 determina que, debe mantener los controles y procedimientos adecuados para asegurar el control interno, así como lo establece también el Estatuto del Fondo, aprobado oportunamente por la Asamblea General de Partícipes.

Que, según señala el artículo 5 del Estatuto del Fondo, el ahorro voluntario y la inversión de sus recursos, se hará bajo los criterios de seguridad, transparencia, solvencia, eficiencia y rentabilidad.

En uso de sus atribuciones,

RESUELVE:

**EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL FONDO COMPLEMENTARIO
PREVISIONAL CERRADO DE CESANTÍA DE LOS SERVIDORES, OBREROS Y/O TRABAJADORES DE LA
CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT EP, CANACIET f.c.p.c**

CAPÍTULO PRIMERO

ASPECTOS GENERALES

Art. 1. Los préstamos hipotecarios son aquellos créditos otorgados a los partícipes con una garantía hipotecaria, para cualquiera que sea su destino.

Clasificación:

- a) Préstamo Adquisitivo: es aquel con el que se va a adquirir un bien particular o de los que forman parte de los planes de vivienda construidos por el Fondo, el mismo bien será la garantía del crédito.
- b) Préstamo con Garantía Hipotecaria: es aquel préstamo que se garantiza con un bien inmueble, independientemente del destino del crédito.

Art. 2. Propósitos del préstamo

- a) Compra de vivienda, y/o su terminación, hasta 25 años de antigüedad.
- b) Construcción o terminado de vivienda en terreno propio del afiliado, de la sociedad conyugal, de quienes estuvieran en unión libre reconocida por la Ley o de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- c) Adquisición de derechos y acciones sobre algún tipo de vivienda, con el fin de que se consolide el dominio del bien inmueble que se encuentre a nombre del afiliado, su cónyuge o conviviente, legalmente convenido mediante unión de hecho, legalmente registrada o de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- d) Ampliación y mejoras en la vivienda.
- e) Cancelación de préstamos para vivienda, que hayan sido obtenidas en otras empresas constructoras, instituciones financieras u otras que se encuentren debidamente registradas legalmente.
- f) Otros, siempre y cuando la deuda adquirida se garantice con un bien inmueble.

CAPÍTULO SEGUNDO

CUANTÍA, PLAZO E INTERESES

Art. 3. Cuantía. – El monto de crédito al cual podrá acceder cada afiliado, no podrá exceder el ochenta por ciento (80%) del valor del bien a hipotecar y se determinará de acuerdo con su capacidad de pago, conforme establece este reglamento.

- a) Su capacidad de pago mensual, definida conforme los 3 últimos roles de pagos del afiliado y sus aproximados de gastos.
- b) Se establece como cantidad máxima para otorgar créditos hipotecarios, el valor de cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$50.000,00).
- c) Para los partícipes que quieran comprar un bien inmueble de los proyectos del Fondo, se establece como monto máximo a otorgarse por crédito hipotecario, la cantidad de ochenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$80.000,00).
- d) Las tasas, impuestos y costos por trámites de constitución de hipoteca, estarán a cargo del solicitante.

Art. 4. Plazo. – El plazo máximo para la cancelación del préstamo con garantía hipotecaria, será de hasta veinticinco (25) años, siempre que la sumatoria de la edad del partícipe y el número de años del crédito hipotecario, no supere los setenta y cinco (75) años de edad del partícipe.

Art. 5. Interés. – Se fijará la tasa de interés según el administrador lo determine y de acuerdo a lo siguiente, la máxima tasa será conforme a la tasa referencial máxima convencional para operaciones que señale el Banco Central del Ecuador.

- a) La tasa podrá ser reajustada trimestralmente.
- b) Los intereses se calcularán sobre saldos.
- c) Los intereses que se genere por los días que falten para el fin del mes en que se otorgue el préstamo, serán incluidos dentro de la primera cuota a pagarse.
- d) La tasa de interés fijada es del nueve por ciento (9%).
- e) La tasa de interés por mora se calculará únicamente por el monto vencido del capital y sólo desde la fecha de no pago hasta la fecha en que se efectúe el pago de la obligación. Esta tasa será la que resulte de aplicar un recargo de hasta el diez por ciento (10%–0.1 veces) a la tasa que se haya pactado para la operación original, de acuerdo a las regulaciones del Banco Central del Ecuador.

CAPÍTULO TERCERO REQUISITOS

Art. 6. Requisitos para el partícipe y el garante. –

- a) El partícipe deberá tener un mínimo de dos (2) años de ser trabajador o funcionario de CNT EP y tener un mínimo de veinte y cuatro (24) aportaciones.
- b) El total de los descuentos, incluido el valor de la cuota por concepto de préstamo no debe exceder del cincuenta por ciento (50%) del ingreso neto mensual, esto se calculará sobre el total de ingresos menos los egresos. El cálculo se realizará, de acuerdo al último del rol de pagos.
- c) Llenar el formulario de solicitud de préstamo.
- d) El deudor, deberá suscribir la autorización de débito bancario.
- e) En caso de que el bien inmueble a hipotecarse, no pertenezca al partícipe, el propietario, de ahora en adelante garante, deberá llenar el formulario de solicitud de préstamo y suscribir el pagaré, se considerará como garante, a los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Art. 7. Documentos adjuntos y formularios. – A la solicitud y formulario, se adjuntarán los siguientes documentos:

- a) Copia de cédula de identidad del afiliado y su cónyuge.
- b) Copia de papeleta de votación del afiliado y su cónyuge.
- c) Copia de los 3 últimos roles de pago.
- d) En caso de que el partícipe contara con otros ingresos para considerarse en el análisis de la capacidad de pago y endeudamiento, deberán justificarse los mismos.
- e) Hoja de reporte crediticio del partícipe conferido por un buró de información crediticia legalmente constituido en el país. (Puntaje mínimo 792)
- f) Copia de la factura de un servicio básico del último mes.
- g) Copia de la cartola de la cuenta de ahorros actualizada, o del último estado de cuenta, de la entidad bancaria en la cual se le acredite el sueldo y de donde se debitará los pagos mensuales del crédito y se acreditará el préstamo.

- h) Certificado del Registro de la Propiedad, con datos de: gravámenes del predio, que señale que no exista gravamen sobre el bien.
- i) Pago del impuesto predial.
- j) Avalúo del bien realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos, gastos que correrán por cuenta del partícipe.

CAPÍTULO CUARTO FORMA DE PAGO Y GARANTÍAS

Art. 8. Forma de pago. –El préstamo hipotecario podrá ser cancelado, de la siguiente manera:

- a) Por medio de descuento mensual automático del rol de pagos del afiliado o débito bancario, previa autorización del mismo, en base a la capacidad de pago y plazo pactados.
- b) El préstamo podrá ser liquidado mediante abonos parciales o liquidación anticipada.
 - 1) Abonos parciales: el dinero que, voluntariamente, además del que por obligación le corresponda pagar de manera mensual, el partícipe decida abonar a su deuda con el Fondo, sea mediante cheque, depósito bancario o transferencia bancaria. En este caso, el o los abonos que se realicen, serán tomados en cuenta para el pago de la deuda, ya sea para reducir el plazo pactado inicialmente o bajar la cuota mensual.
 - 2) Liquidación anticipada: es el pago total del saldo del capital del crédito, que se realice antes del plazo pactado inicialmente. Puede realizarse mediante cheque certificado o depósito a la cuenta bancaria del Fondo.
 - a. El cálculo de la precancelación se realizará sumando el saldo de capital, interés de la cuota del mes en curso, seguro de desgravamen, vida e incendio del mes en curso, interés normal de las cuotas en mora, interés de mora (en caso de existir) y el valor de precancelación que se fijará en \$20.00.

En cualquiera de las modalidades y formas de pago, se incluirá de manera obligatoria y mensual, el descuento por el valor del seguro de desgravamen, vida e incendio.

Art. 9. Garantías. – Las garantías que se deben presentar para el otorgamiento del crédito hipotecario, son las siguientes:

- a) El deudor y su garante, con sus respectivos cónyuges, firmarán el Pagaré a la Orden con Vencimientos Sucesivos, por medio del cual se declara, entre otros, que, en caso de incumplimiento con la obligación adquirida, el Fondo podrá unilateral y anticipadamente, declarar de plazo vencido el pagaré de forma total o parcial.
- b) El préstamo hipotecario concedido, se garantizará con la primera hipoteca del predio o inmueble a favor del Fondo.
- c) En caso de que el partícipe, de por terminada su relación con CNT EP, autorizará a que los valores pendientes de pago, se le debiten de:
 - 1) Los haberes depositados en el Fondo.
 - 2) En caso de que lo anteriormente mencionado, no cubra la deuda, el partícipe se comprometerá a realizar depósitos mensuales en las cuentas bancarias del Fondo, conforme la reprogramación del saldo que se adeude.

- d) La primera hipoteca abierta, sobre el bien, objeto del préstamo, se realizará a favor del Fondo adjuntando las escrituras correspondientes. Para los casos de compra-venta, la escritura se realizará por un valor de igual o mayor al que se declara en la carta del pago del impuesto predial y el mutuo hipotecario por cuantía indeterminada.
- e) Para los casos en que el préstamo hipotecario sea otorgado para la cancelación de otra hipoteca, por préstamos recibidos para vivienda, obtenidos en empresas constructoras o instituciones financieras públicas o privadas, legalmente constituidas en el país, los trámites de levantamiento de la hipoteca y la constitución de la nueva hipoteca a favor del Fondo se realizarán en un solo acto, a fin de que la primera hipoteca, quede a nombre del Fondo.
- f) Cuando el préstamo sea otorgado a partícipes que residan en otras provincias, los documentos podrán ser legalizados en estas provincias, por parte del solicitante y los gastos que ello demande, serán cancelados por su cuenta.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO

Art. 10. Condiciones para la recuperación del crédito. –

- a) Los préstamos se concederán bajo el sistema de amortización gradual a dividendo constante.
- b) Los intereses correrán desde la emisión del pagaré y la respectiva tabla de amortización.
- c) Los intereses, originados por los días que faltaren para terminar el mes en el que se otorgue el crédito, se incluirán en la primera cuota.
- d) Todos los créditos contarán con seguro de desgravamen y vida
- e) En el caso de liquidación por cesantía, se regirá al reglamento respectivo.
- f) En caso de incumplimiento, total o parcial, de la obligación, el acreedor, podrá declarar unilateral y anticipadamente, de plazo vencido la obligación.

CAPÍTULO SEXTO

SEGUROS DE DESGRAVAMEN, VIDA E INCENDIO

Art. 11. Para otorgar un crédito hipotecario, se contratará:

Un seguro de desgravamen, un seguro de vida y un seguro de incendio con una o más empresas, determinadas por el Fondo, que se encuentren establecidas en Ecuador y estén legalmente autorizadas.

- a) En caso de fallecimiento del partícipe deudor, el monto pendiente se cancelará con el seguro de desgravamen contratado para ello. De existir un valor que no sea cubierto por el seguro, se deducirá el valor correspondiente, de su liquidación de cesantía.
El crédito se redimirá con el seguro en mención, sólo en los casos contemplados expresamente en la póliza del mismo.
- b) En caso de fallecimiento del partícipe, el seguro de vida será cancelado a sus beneficiarios, de acuerdo al procedimiento que la empresa aseguradora establezca para el efecto.
- c) El deudor contratará el seguro de incendio, con cobertura de incendios y terremotos, sobre el bien inmueble a hipotecarse.

El Fondo, recaudará el valor de la prima de dichos seguros a los partícipes y los transferirá a la empresa de seguro a cargo de la cobertura.

CAPÍTULO SÉPTIMO

PROCEDIMIENTO, APROBACIÓN Y DESEMBOLSO

Art. 12. Para la calificación de la solicitud de préstamos de este tipo, se considerará:

- a) Presentación de solicitud, con documentos requeridos adjuntos a la misma, establecidos en este reglamento y los demás que, de ser el caso, se soliciten.
- b) Capacidad de pago, que es el cincuenta por ciento (50%) del ingreso neto mensual (total de ingresos menos el total de egresos).
- c) La disponibilidad mensual de dinero asignado a este propósito y se prioriza de la siguiente manera:

- 1.- Califiquen para el préstamo con objeto de adquirir un bien inmueble de alguno de los proyectos propios del Fondo.
- 2.- Califiquen para el préstamo con objeto de adquirir un bien inmueble, cualquiera que sea.
- 3.- Otros destinos.

- e) El avalúo del bien, realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos.

Art. 13. El procedimiento para este tipo de préstamos será el siguiente:

- a) El partícipe interesado y su garante, de ser el caso, presentarán al encargado(a) de Crédito, el formulario correspondiente de la solicitud de préstamo.
- b) El partícipe interesado, deberá contar con todos los requisitos y documentos establecidos en este reglamento, al igual que su garante, de ser el caso.
- c) El departamento de crédito verificará que la documentación presentada por el partícipe esté completa y certificará que el valor solicitado por el partícipe que aplica al préstamo, sea de igual o menor valor que la cuantía establecida como monto máximo para este tipo de crédito, para lo que se realizará un análisis de la capacidad de pago y se verificará con el avalúo que el valor solicitado no supere el ochenta por ciento (80%) del valor del bien. Se realizará el mismo proceso para el garante del préstamo.
- d) Revisión y pre aprobación del crédito por parte de la Gerencia.
- e) Elaboración de la minuta respectiva de constitución de hipoteca a favor del Fondo e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- f) El Área Legal, se encargará de emitir un informe favorable para el desembolso del crédito, previa revisión de la documentación entregada por el partícipe, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.
- g) El partícipe y el garante, deberán entregar firmados todos los documentos relacionados al crédito que se les solicite, previamente al desembolso del mismo.
- h) La solicitud, documentación crediticia y constitución de hipoteca a favor del Fondo, debidamente legalizada, serán entregados al Comité Interno de Crédito del Fondo, para su revisión y aprobación en el cuadro de análisis.
- i) Una vez aprobado el préstamo se entregará al Área Contable para su registro y cargará al sistema bancario el valor correspondiente por el desembolso.
- j) Finalmente se realiza las aprobaciones en el sistema del banco por parte de los autorizadores de pago.
- k) Una vez terminado el proceso, el encargado archivará el expediente.

CAPÍTULO OCTAVO NOVACIONES

Art. 14. En toda novación de créditos, se deberá realizar un nuevo análisis de la capacidad de pago y presentar un nuevo avalúo del bien inmueble, con apego a las disposiciones normativas vigentes.

Para novación, aplica los mismos requisitos, condiciones y procedimiento, que se menciona en el presente reglamento y se encuentre al día en sus pagos los tres últimos meses.

CAPÍTULO NOVENO SANCIONES

Art. 15. En caso de alteración, falsedad o falsificación de cualquiera de los documentos solicitados para el proceso de otorgamiento del crédito en cuestión, el préstamo será negado. En caso de que se detectare una vez otorgado el préstamo, se ejecutarán las garantías a favor del Fondo y se exigirá el pago inmediato de la deuda. El afiliado que incurra en esta falta, no podrá volver a ser sujeto de crédito del Fondo en ninguna de sus modalidades.

CAPÍTULO DÉCIMO CONSIDERACIONES ESPECIALES

Art. 16. Consideraciones especiales para el presente reglamento. –

El Fondo aplicará y regulará las modalidades, procesos y aprobaciones de créditos conforme lo requiera su estado financiero y las disposiciones legales superiores a este reglamento.

Todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en el presente reglamento, será resuelto por el/la Gerente del Fondo.

Ing. Dayanara Endara Valencia
Gerente y Representante Legal
Fondo Complementario Previsional Cerrado de Cesantía de los Servidores, Obreros y/o
Trabajadores de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP,
CANACIET f.c.p.c