


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 1 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO: GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA			


MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

MARZO 2013

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 2 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Manual de Crédito tiene por objeto normar las operaciones de préstamos que otorgue el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 3 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

RESOLUCION No. 007-BIESS-2013

EL DIRECTORIO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSIDERANDO

- Que, mediante Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 587, de 11 de mayo de 2009 se expidió la Ley constitutiva del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;
- Que, el Art. 1 de la referida Ley, define al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, con personería jurídica propia;
- Que, el Art. 2 de la citada Ley, establece como objeto social del Banco, la prestación de servicios financieros, bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del IESS y la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados;
- Que, el Art. 4, numeral 4.2 de la referida Ley, establece que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrá prestar servicios financieros tales como conceder créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional; y, conceder operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras;
- Que, mediante Resolución No. BIESS-017 de 18 de noviembre del 2010, el Directorio del Banco expidió el Manual de Crédito del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el mismo que fue reformado mediante Resoluciones No. BIESS-013-2011 de 13 de abril de 2011 y No. BIESS-032-2011 de 26 de octubre de 2011;
- Que, es necesario adecuar el Manual de Crédito del Banco a las nuevas normas emitidas por los organismos de control y a la realidad actual de las operaciones crediticias del Banco;
- Que, en el Libro III, Título V, Capítulo VII "Norma para la calificación de las inversiones privativas otorgadas con cargo a los fondos previsionales administrados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social" de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos, se establece la obligatoriedad del Banco de actualizar el Manual de Crédito;
- Que, el Art. 13, numeral 2, literal a) del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 205 de 2 de junio de

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 4 de 60

2010, determina la facultad del Directorio de expedir y reformar los reglamentos y resoluciones necesarios para el adecuado desempeño del Banco; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Art. 12 numeral 5 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,

RESUELVE

SUSTITUIR LA RESOLUCIÓN NO. BIESS-017 DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2010 Y SUS REFORMAS, QUE CONTIENE EL MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, POR EL SIGUIENTE TEXTO:

TÍTULO I DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS QUE OTORGA EL BIESS


CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Conforme a lo establecido en la Ley de creación del BIESS, el Banco está facultado para prestar servicios financieros, tales como, conceder créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional.

Art. 2. Políticas de Crédito.- El presente Manual responderá a las Políticas de Crédito establecidas por el Directorio.

Art. 3. Casos de duda.- En la aplicación del presente Manual, los casos de duda serán absueltos por el Directorio del BIESS y, en todo lo que no estuviera previsto, se observará lo que dispone la Ley y Estatuto del Banco, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros, y Junta Bancaria, Resoluciones de autoridad competente y demás normativa aplicable.




	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LOS CRÉDITOS QUE OTORGA EL BIESS


Art. 4. Los créditos que otorga el BIESS se sujetarán a las siguientes condiciones generales:

- 4.1. **Sujetos de Crédito.-** Son sujetos de crédito las personas naturales que tengan capacidad civil para contratar y obligarse en los términos establecidos en la legislación vigente. Dependiendo del tipo de préstamo, serán sujetos de crédito los afiliados (en relación de dependencia o voluntarios), jubilados y pensionistas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos para el otorgamiento de cada tipo de crédito, y aquellas personas naturales que cumplan con los requisitos para el otorgamiento de créditos prendarios, quienes en adelante se denominarán "Clientes".
- 4.2. **Garantías.-** Todos los créditos que otorgue el BIESS deberán contar con una garantía adecuada de acuerdo con el tipo y destino del préstamo aprobado.
- 4.3. **Capacidad de Endeudamiento.-** Para efectos de aprobación de los créditos hipotecarios y quirografarios, el nivel de endeudamiento global de los clientes del BIESS en ningún caso excederá el cuarenta por ciento (40%) de su capacidad de pago determinada por los promedios de sus salarios, remuneraciones o pensiones reportadas por el IESS, las cuales se calculará dependiendo del tipo de crédito a otorgar, tomando en cuenta la siguiente información:
 - 4.3.1. Información de la base de datos internos del IESS/BIESS (historia laboral, nivel de endeudamiento actual y plazo de pago)
 - 4.3.2. Información de los registros crediticios entregada por el(los) órgano(s) competente(s)
 - 4.3.3. Otras fuentes de información, propias o externas.

En el caso de préstamos solidarios la capacidad y límites de pago serán establecidos de manera individual por cada sujeto de crédito, en la proporción indicada en la solicitud de crédito. En caso de aportaciones simultáneas para obtener el promedio, se sumarán los salarios de aportación de las empresas en las que cotiza el solicitante del crédito.
- 4.4. **Amortización.-** Los Préstamos Hipotecarios y Quirografarios que conceda el BIESS, se cancelarán en función del sistema de amortización gradual con cuotas mensuales calculadas mediante el Método de Dividendos Fijos. Los Préstamos Prendarios se amortizarán al vencimiento.
- 4.5. **Tasa de interés.-** Las tasas de interés que se aplicarán a los créditos que otorgue el BIESS, dependerán del tipo de crédito solicitado y serán determinadas por cada tipo de producto por el Gerente General, previo un sustento técnico y legal; y en función de las políticas fijadas por el Directorio del Banco para el manejo de tasas de interés.
- 4.6. **Registro Contable de las Operaciones.-** La contabilización de los créditos y su recuperación se sujetarán a las normas establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 6 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

- 4.7. **Tasa de Interés de Mora.-** Los créditos que otorgue el BIESS que incurran en mora, se liquidarán desde la fecha de vencimiento del capital o dividendo, a la tasa de mora vigente legalmente a la fecha de vencimiento.
- 4.8. **Reajuste.-** Los préstamos de amortización gradual que otorgue el BIESS tendrán una tasa de interés reajutable semestralmente.
- 4.9. **Plazos.-** Los plazos a los cuales el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social otorgará sus créditos dependerán del tipo de préstamo.
- 4.10. **Pago de Dividendos.-** El pago de los dividendos de los préstamos de amortización gradual que otorga el BIESS se efectuará directamente a través del Sistema de Historia Laboral del IESS; los dividendos serán descontados mensualmente al deudor de su sueldo o remuneración, por parte del empleador quien actuará en calidad de agente de retención, en sujeción a lo establecido en la Ley de Seguridad Social. En el caso de los jubilados, este cobro lo hará el IESS, a pedido del BIESS, directamente de la respectiva pensión. Tanto en el caso de que el deudor dejare de ser cotizante del IESS, como en el caso de los Afiliados Voluntarios, los dividendos de los préstamos se cancelarán mediante pago directo, débito bancario o cualquier otro mecanismo que el BIESS determine. Para la cancelación de mora, por efecto de los gastos de instrumentación y en refinanciamiento o reestructuración de créditos, el Banco podrá enviar al cobro mediante planilla valores hasta el 70% (setenta por ciento) del valor del sueldo, remuneración y/o pensión jubilar.
- 4.11. **Pago Directo de Dividendos.-** En el caso de créditos prendarios, así como de aquellos quirografarios o hipotecarios (otorgados a afiliados voluntarios o de los créditos cuyos deudores dejaren de ser cotizantes del IESS), se deberá efectuar el cobro del crédito o de los dividendos mediante pago directo o débito bancario, en los lugares y de la manera que determine el BIESS. Este procedimiento también se aplicará en los casos en los cuales por cualquier razón, el dividendo del crédito resultare superior al 70% (setenta) del valor del sueldo, remuneración y/o pensión jubilar.
- 4.12. **Mora Patronal.-** Corresponde al incumplimiento en el pago al IESS, por parte del empleador dentro de los plazos establecidos, de descuentos por préstamos quirografarios e hipotecarios, mora que causará un interés equivalente al máximo convencional establecido por el Banco Central del Ecuador, a la fecha de liquidación de la mora, incrementado en cuatro (4) puntos. Esta mora es exclusiva responsabilidad del empleador. Para los efectos pertinentes esta mora no será imputable al afiliado/jubilado.
- 4.13. **Mora Personal.-** Corresponde al incumplimiento, por parte del Cliente, en el pago directo de sus obligaciones, provenientes de préstamos quirografarios, prendarios e hipotecarios, dentro de los plazos establecidos.
- 4.14. **Normas de Transparencia y Prevención de Lavado de Activos.-** Los préstamos otorgados por el BIESS se sujetarán a las normas de Transparencia de la Información establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y a las de Prevención de Lavado de Activos que correspondan.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0 Página: 7 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

- 4.15. Abonos Extraordinarios o Pre-Cancelación Anticipada del Crédito.**- El Cliente podrá en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al capital de crédito con la finalidad de optar entre reducir el número de años del crédito y/o reducir la cuota periódica, así como realizar la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en penalidad alguna por estos hechos, efectuando la respectiva re-liquidación de intereses.

Las condiciones específicas y particulares a las que deben someterse los distintos créditos que otorga el BIESS, constan detalladas en cada tipo de producto, posteriormente indicados.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 8 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

TÍTULO II CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 5. Son los créditos otorgados por el BIESS a los afiliados en relación de dependencia, jubilados y pensionistas de montepío por viudedad del IESS, que tienen por objetivo otorgarles recursos que permitan solventar sus necesidades particulares de consumo en general y cuya fuente de pago es el ingreso mensual promedio del sueldo o remuneración del deudor reportado al IESS, obtenido de fuentes de ingresos estables o en función de la pensión unificada mensual recibida por los jubilados y pensionistas; y, que cuentan con las garantías que se establezcan en este Manual.


CAPÍTULO II: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS

Art. 6. Los Préstamos Quirografarios que otorga el BIESS se sujetarán a las siguientes condiciones específicas:

- 6.1. **Sujetos de Crédito.-** Son sujetos de crédito de los Préstamos Quirografarios que otorga el BIESS, los afiliados con relación de dependencia, los jubilados y pensionistas de montepío por viudedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- 6.2. **Garantías.-** Los Préstamos Quirografarios que otorgue el BIESS se encontrarán amparados en los valores que el afiliado activo, tenga acumulados en las cuentas individuales del Fondo de Reserva y del Fondo de Cesantía General y Adicional, administrados por el IESS y que no se encuentren comprometidos como garantía de otros créditos quirografarios. Para el efecto, el deudor autorizará al BIESS que solicite al IESS el bloqueo y posterior débito, en caso de incumplimiento, de dichos fondos, hasta por la suma equivalente al 100% (cien por ciento) del valor concedido del crédito quirografario, hasta la cancelación total de la obligación o la ejecución inmediata de dichas garantías, en caso de mora.

En el momento de efectuar la solicitud, el afiliado activo deberá autorizar que los recursos por concepto de Fondos de Reserva y Cesantía constituyan la garantía del crédito, de tal manera que le faculte al IESS la entrega de los recursos al BIESS, por la ejecución de las garantías en el caso de no pago del crédito.

En el caso de los jubilados y de los pensionistas, se constituye en fuente de repago y garantía automática, la pensión unificada que recibe mensualmente.
- 6.3. **Plazo del Crédito.-** El plazo máximo de otorgamiento de los Préstamos Quirografarios que conceda el BIESS será de hasta sesenta (60) meses.
- 6.4. **Tasa de interés.-** Las tasas de interés aplicables a los préstamos quirografarios serán reajustables y se fijarán en la forma establecida en el Título I de este Manual.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES RESPONSABLE DE MONITOREO: GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		Versión: 2.0 Página: 9 de 60

- 6.5. **Reajuste.-** La tasa de interés de los Préstamos Quirografarios que otorga el BIESS serán reajustables semestralmente, a partir de la fecha de su otorgamiento. Se reajustará a la tasa vigente para los créditos quirografarios que otorgue el BIESS, a la fecha de reajuste.

La tasa que se aplique a cada período no podrá ser mayor a la Tasa Activa Efectiva Máxima del segmento de consumo establecida por el Banco Central del Ecuador.

- 6.6. **Monto.-** El monto máximo que se otorgará por concepto de Préstamos Quirografarios para el caso de afiliados, será equivalente a la suma de los valores disponibles que mantenga en las cuentas individuales de fondos de reserva y de cesantía, existentes y disponibles a la fecha de presentación de la solicitud; en el caso de los jubilados y pensionistas el monto máximo estará en función de sus pensiones unificadas. En general el monto máximo que se otorgará por concepto de Préstamos Quirografarios no podrá exceder de ochenta (80) salarios básicos unificados del trabajador en general vigentes a la fecha de concesión del crédito.


- 6.7. **Desembolso y transferencia de los Recursos.-** El desembolso de los recursos se efectuará a través del Sistema de Pagos Interbancarios del BCE, una vez que el préstamo quirografario se encuentre aprobado. Los montos desembolsados por los préstamos quirografarios otorgados por el BIESS serán transferidos a la cuenta bancaria previamente designada por el cliente y registrada en el sistema.

- 6.8. **Seguros.-** Todos los préstamos quirografarios que otorgue el BIESS contarán con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado/pensionistas contratante del crédito.


El pago de este seguro deberá correr por cuenta del cliente, el mismo que autorizará al Banco la contratación de la póliza y el cobro de las primas respectivas. En dicha póliza el Banco deberá constar como beneficiario.

- 6.9. **Ejecución de las garantías constituidas.-** En caso de que un préstamo quirografario otorgado por el BIESS se encontrare en mora de al menos una cuota de su préstamo, por cualquier eventualidad, el BIESS solicitará al IESS la ejecución de las garantías que respaldan dicho crédito, para la cancelación de dicho dividendo más los respectivos intereses corrientes y de mora; valores que serán deducidos de los valores que mantenga el afiliado del fondo de reserva y si esta suma resultare insuficiente, se tomará del fondo de cesantía general y adicional acumulado en la cuenta del prestatario en ese orden. En el caso de jubilados, se ejecutará la garantía, que en este caso constituye su pensión mensual unificada.

En caso de cancelación de tres (3) dividendos de su crédito quirografario mediante la ejecución de garantías a una misma operación, cuando el afiliado se hallare cesante o el jubilado/pensionista no hubiere cancelado por cualquier causa su dividendo, el BIESS declarará de plazo vencido el crédito y solicitará al IESS la ejecución de dichas garantías, por la totalidad del saldo adeudado más los respectivos intereses corrientes y de mora.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
		FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA

- 6.10. **Pre-cancelaciones.-** El deudor que se encuentre al día en el pago de sus dividendos del crédito, podrá solicitar al IESS a través de la página web del BIESS, que el valor disponible de sus fondos de reserva (de acuerdo con la normativa vigente del IESS), sea utilizado para cancelar el saldo de capital adeudado del crédito quirografario o abonar al mismo, con la respectiva reliquidación. Los afiliados que quedaren cesantes podrán solicitar la cancelación de sus créditos quirografarios con lo correspondiente a sus fondos de reserva y cesantía cuando estos estuvieren disponibles, con la respectiva reliquidación.
- 6.11. **Liberación de garantía de los Fondos de Reserva.-** Los Fondos de Reserva serán liberados en forma proporcional, con cada uno de los dividendos cancelados. Los Fondos de Cesantía permanecerán en garantía hasta la cancelación total del préstamo quirografario.
- 6.12. **Instrumentación de los préstamos.-** Los préstamos quirografarios serán instrumentados en la forma en que se establezca en el instructivo respectivo.
- 6.13. **Renovación de Crédito.-** Los prestatarios que se encuentren al día en el pago de sus dividendos y hubieren cancelado al menos el 50% del monto del préstamo otorgado, podrán acceder a una renovación del crédito. En el caso de los afiliados, la renovación se efectuará hasta por un monto igual a la garantía sin comprometer, misma que estará constituida por los valores acumulados en las cuentas individuales de fondo de reserva y seguro de cesantía general y adicional; y, para los jubilados, el monto se establecerá según su capacidad de endeudamiento, conforme a las disposiciones señaladas en el presente Manual.


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 11 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

CAPÍTULO III: CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS

SECCIÓN 1. Requisitos Básicos para el otorgamiento del Préstamo

Art. 7. Para el proceso de precalificación de créditos quirografarios los solicitantes, sujetos de crédito del BIESS, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 7.1. Generar la solicitud de crédito a través de la página web del BIESS, con la utilización de la cédula de ciudadanía o identidad del peticionario y su clave de acceso;
El contenido de la solicitud y su aplicación por medios electrónicos, constituyen mutuas evidencias y respaldos del crédito a otorgarse o negarse. Igualmente representan la autorización expresa del sujeto de crédito para el cobro de gastos incurridos y, otras que corresponda de acuerdo a la normativa vigente;
- 7.2. Los afiliados al IESS con relación de dependencia, deberán acreditar a la fecha de presentación de la solicitud por lo menos treinta y seis (36) aportaciones mensuales, de las cuales las últimas seis (6) deben ser consecutivas. En el caso de que los afiliados sean personas con discapacidad, estos deberán acreditar por lo menos dieciocho (18) aportaciones mensuales, las cuales no necesariamente deberán ser consecutivas.
- 7.3. El pensionista o jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
- 7.4. No tener obligaciones vencidas con el IESS o BIESS;
- 7.5. El cliente afiliado, deberá mantener valores acumulados en sus cuentas individuales de fondos de reserva y fondos de cesantía por el 100% del monto del crédito quirografario a otorgar.
- 7.6. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
- 7.7. Registrar una cuenta bancaria personal e individual a nombre del cliente.
- 7.8. El Banco deberá contar con la autorización del afiliado para que su empleador efectúe el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o remuneración.


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

SECCIÓN 2. Créditos Quirografarios para Trabajadores de Campo de la Industria Azucarera

Art. 8. El trabajador de campo de la industria azucarera, con relación de dependencia, que labora temporalmente en períodos de zafra, podrá solicitar el crédito quirografario, con sujeción a las siguientes condiciones especiales:

- 8.1. La solicitud de concesión se presentará en el BIESS, únicamente durante el mes de junio de cada año, y se sujetarán a los requisitos y garantías exigidas en este Manual.
- 8.2. Se establecerá la base de cálculo del crédito quirografario con el salario promedio de aportación de los últimos seis (6) meses ininterrumpidos durante el período de zafra anterior al de la solicitud.
- 8.3. Las operaciones de crédito se efectuarán hasta dieciocho (18) meses de plazo, con una recuperación en doce períodos mensuales de zafra. Los seis primeros dividendos serán descontados en el primer período de zafra, a partir del mes de julio y hasta el mes de diciembre, inclusive; los seis restantes se descontarán de manera análoga en el año inmediato siguiente de zafra, considerando en el dividendo total, los intereses acumulados del crédito correspondiente al semestre de inter zafra.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 13 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

TÍTULO III CRÉDITOS HIPOTECARIOS


CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 9. Son los créditos otorgados a los afiliados y jubilados del IESS, para la adquisición de unidades de vivienda terminada, terrenos, oficinas, locales comerciales, consultorios y otros; construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda; para la sustitución de créditos hipotecarios para vivienda otorgados por las demás instituciones financieras del país.

CAPÍTULO II: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Art. 10. Los Créditos Hipotecarios que otorga el BIESS se sujetarán a las siguientes condiciones específicas:

- 10.1. **Sujetos de Crédito.-** Son sujetos de crédito de los Préstamos Hipotecarios que otorga el BIESS, los afiliados (bajo relación de dependencia o voluntarios) y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para el otorgamiento de cada tipo de crédito.
- 10.2. **Garantía.-** Los Créditos Hipotecarios que otorgue el BIESS se encontrarán garantizados con Primera Hipoteca Abierta y prohibición de enajenar, constituidos a su favor, sobre el bien inmueble objeto del financiamiento. Los bienes inmuebles a ser entregados en garantía deberán encontrarse libres de cualquier tipo de servidumbre (salvo las conocidas y autorizadas por el Comité de Crédito del BIESS), limitación de dominio o gravamen, salvo aquel que se hubiere constituido a favor del BIESS, por el mismo propietario y beneficiario del crédito a otorgar. No se permitirán gravámenes adicionales sobre estos bienes, a excepción de los que debieren constituirse a favor de los municipios para la ejecución de obras, los mismos que se constituirán como Segunda Hipoteca.
- 10.3. **Obligaciones Solidarias.-** Conforme a las "Condiciones Generales aplicables a los Créditos que otorga el BIESS", los préstamos hipotecarios podrán ser otorgados de manera individual o solidaria a aquellos Clientes que mantengan entre sí, sociedad conyugal o sociedad de bienes, bajo las condiciones y circunstancias anteriormente indicadas.
- 10.4. **Plazo del Crédito.-** El plazo máximo de otorgamiento de los Préstamos Hipotecarios que conceda el BIESS dependerá del tipo de producto y de la edad del solicitante; el cual será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 14 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

10.5. Tasa de interés.- La tasa de interés efectiva a la cual son otorgados los créditos hipotecarios del BIESS será reajutable y determinada por cada tipo de producto hipotecario de manera semestral, en la forma establecida en el Título I de este Manual.

10.6. Reajuste.- Los Créditos Hipotecarios que otorga el BIESS serán reajustados semestralmente, contados a partir de la fecha de su otorgamiento.

10.7. Capacidad de Endeudamiento.- La cuantía del crédito hipotecario a la que podrá acceder el afiliado en relación de dependencia se establecerá en función de su capacidad de endeudamiento, la cual se calculará en base al promedio de los seis (6) últimos sueldos y/o remuneraciones sobre los cuales se declara el aporte al IESS, correspondientes a los meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de crédito; tratándose de los pensionistas de vejez o jubilados del IESS, la capacidad de endeudamiento se establecerá en función a la pensión mensual que perciben.

En el caso de los afiliados voluntarios su capacidad de endeudamiento se establecerá en base al monto correspondiente a los 6 últimos ingresos reportados sobre los que se calcula su aportación al IESS.

El dividendo que se calculará para determinar el monto máximo de crédito a conceder no excederá el cuarenta por ciento (40%) del último salario o remuneración reportados. En este porcentaje no se incluye las primas de seguros y los gastos de legalización que podrán ser financiados en el crédito.

La capacidad de endeudamiento se calculará, una vez que se hayan descontado las obligaciones pendientes de pago que el Cliente mantenga en el BIESS, en el Sistema Financiero Nacional o en las instituciones que reporten el Sistema de Registro Crediticio.


En el caso de préstamos solidarios la capacidad y límites de pago serán establecidos de manera individual por cada sujeto de crédito, en la proporción que corresponda de acuerdo con sus ingresos reportados al IESS.

10.8. Gastos.- Los gastos que demanden el avalúo del inmueble, la celebración y perfeccionamiento del contrato de mutuo, constitución de hipoteca, pago de tributos, derechos notariales e inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta del sujeto de crédito, los cuales podrán ser financiados por el BIESS a petición del solicitante, este valor estará incluido en el monto del crédito aprobado a financiar conforme a los cupos establecidos.

El impuesto de plusvalía podrá ser financiado por el Banco a solicitud expresa del cliente. Sin embargo, en caso de que el préstamo no hubiere llegado a ser desembolsado, el solicitante del crédito asumirá el pago de este valor.

Los afiliados o jubilados sujetos de crédito deberán autorizar al BIESS para que, en caso de desistimiento, anulación o rechazo, éste proceda al cobro de los gastos incurridos por cuenta del cliente en la concesión del crédito (incluidos los intereses correspondientes generados hasta la fecha efectiva de pago), incluidos los pagos por la



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 15 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

gestión de avalúo, derechos notariales, tributos, gastos legales y demás, hasta esa instancia, valores que serán recaudados por el BIESS a través del empleador mediante planilla de cobro, débito bancario y/o mediante pago directo; sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro tipo de acción a la que el Banco tuviere derecho para dicho cobro.

10.9. Desembolso de Recursos.- El desembolso de los recursos se efectuará una vez que se encuentre constituida la hipoteca a favor del BIESS. En el caso de Sustitución de Hipoteca o compra de vivienda hipotecada la pertinencia del desembolso de los recursos dependerá del tipo de convenio que el BIESS hubiere firmado con la IFI, esto es: con carta de compromiso, desembolso previo a la firma del levantamiento de hipoteca por parte de la IFI; con garantía bancaria, una vez inscritas las escrituras de hipoteca en el registro público correspondiente, a favor del BIESS.

10.10. Transferencia de los Recursos.- Los montos desembolsados por los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS serán transferidos a través del sistema de pagos interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del (los) beneficiario(s) final(es) de acuerdo con el destino del crédito, esto es, de la siguiente manera:

10.11. A la cuenta bancaria del vendedor: en el caso de préstamos que impliquen adquisición de bienes inmuebles. Esta transferencia podrá efectuarse a la cuenta bancaria de un tercero, previa solicitud motivada debidamente suscrita por el(los) prestatario(s), el(los) vendedor(es) y el beneficiario de dicha transferencia. Esta solicitud deberá ser analizada y aprobada por la Gerencia de Crédito.

10.12. A cuentas de Instituciones Financieras: en el caso de Sustitución de Hipoteca o Compra de Vivienda Hipotecada.


10.13. A la cuenta bancaria del prestatario: en el resto de casos en que el deudor debe hacer uso directo de sus recursos.

Cualquier excepción a lo anteriormente indicado deberá ser aprobada por la Gerencia de Crédito.

10.14. Seguros.- Todos los créditos hipotecarios que otorgue el BIESS contarán con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado contratante del crédito. Los bienes inmuebles entregados en garantía contarán con un seguro de incendio y líneas aliadas que se mantendrá durante la vigencia del crédito.


El pago de estos seguros deberá correr por cuenta del cliente, el mismo que autorizará al Banco la contratación de la póliza y el cobro de las primas respectivas. En dicha póliza el Banco deberá constar como beneficiario en caso de pérdida total del inmueble o muerte del prestatario.

10.15. Seguros de todo riesgo para construcción.- Los créditos hipotecarios que impliquen construcción o edificación, deberán contar además con un seguro de Todo Riesgo Construcción por un período de cobertura de hasta doce meses, renovables, mientras

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

la construcción. La totalidad del valor de este seguro será cobrado de acuerdo a las condiciones de la póliza y correrá por cuenta del cliente.

- 10.16. Instrumentación de la garantía.-** El BIESS será el encargado de efectuar la instrumentación y trámite de constitución de las garantías hipotecarias otorgadas a su favor. Este servicio lo podrá brindar directamente o a través de terceras personas naturales o jurídicas que se contrate para el efecto.
- 10.17. Avalúo.-** A fin de efectuar un adecuado análisis de los créditos hipotecarios a otorgar, el BIESS deberá contar con el informe pericial actualizado de los avalúos efectuados a los bienes inmuebles a recibir en garantía. Estos avalúos deberán ser elaborados por peritos evaluadores debidamente calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, designados por el Banco, directamente o a través de terceras personas naturales o jurídicas que designe o contrate para el efecto. El avalúo tendrá una duración máxima de 12 meses.
- 10.18. Servicios Básicos.-** Todos los bienes inmuebles que garanticen préstamos hipotecarios que otorgue el BIESS, podrán encontrarse en zonas urbanas o rurales, siempre y cuando cuenten con servicios básicos públicos o privados o se encuentre contratada la construcción de los mismos en caso de pozos sépticos y/o cisternas autorizado por el Municipio del cantón correspondiente; a excepción del producto "Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terrenos Destinados a Vivienda", el cual no considera como requisito que cuente con los servicios mencionados.
- 10.19. Sanciones por desvío.-** Los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS deberán ser utilizados para los fines indicados en la solicitud de crédito aprobada. Si el Banco llegase a determinar que el deudor destinó los fondos recibidos en calidad de préstamo o desembolsos parciales en el caso de Líneas de Crédito para construcción, a un fin diferente al aprobado o los desvió de cualquier forma, se deberá ajustar la tasa de interés a la tasa activa máxima referencial del segmento respectivo y ajustar el plazo de la operación al máximo del tipo de préstamo que corresponda. A juicio del Banco se podrá declarar el préstamo otorgado de plazo vencido y ejecutar la garantía.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	
		Página: 17 de 60

CAPÍTULO III:CONCESIÓN

SECCIÓN 1. Requisitos Básicos para la Precalificación

Art. 11. Para el proceso de precalificación de créditos hipotecarios los solicitantes, sujetos de crédito del BIESS, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 11.1. Generar la solicitud de crédito a través del portal del BIESS: www.biess.fin.ec con la utilización de la cédula de ciudadanía o identidad del peticionario y su clave de acceso al sistema.


El contenido de la solicitud y su aplicación por medios electrónicos, constituyen mutuas evidencias y respaldos del crédito a otorgarse o negarse. Igualmente representan la autorización expresa del sujeto de crédito para el cobro y/o financiamiento de los gastos incurridos y, otras que corresponda de acuerdo a la normativa vigente.

- 11.2. Los afiliados al IESS, en relación de dependencia o voluntarios deberán acreditar a la fecha de presentación de la solicitud por lo menos treinta y seis (36) aportaciones mensuales, de las cuales las últimas doce (12) deben ser consecutivas.


En el caso de afiliados voluntarios de las doce (12) últimas aportaciones consecutivas, deben tener al menos las últimas seis (6) aportaciones en su calidad de voluntario.

En el caso de que los afiliados sean personas con discapacidad (en relación de dependencia o voluntarios), deberán acreditar por lo menos dieciocho (18) aportaciones mensuales, las cuales no necesariamente deberán ser consecutivas.

- 11.3. El pensionista de vejez o jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
- 11.4. No tener obligaciones vencidas con el IESS o BIESS.
- 11.5. Cumplir con el parámetro integral de calificación crediticia establecido para el efecto por el BIESS. Estos parámetros de calificación deberán ser aprobados por el Directorio previo informe del Comité de Administración Integral de Riesgos.
- 11.6. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
- 11.7. El Banco deberá contar con la autorización del afiliado para que su empleador efectué el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o remuneración.
- 11.8. Los afiliados o jubilados sujetos de crédito autorizarán al BIESS para que, en caso de desistimiento, anulación o rechazo de su solicitud de crédito, éste proceda al cobro de los gastos incurridos por el BIESS por cuenta del solicitante, incluidos los pagos por la gestión de avalúo, derechos notariales, tributos, gastos legales y administrativos y otros generados hasta la instancia en que el crédito fue desistido, anulado o rechazado. Estos valores serán recaudados por el BIESS mediante planilla de cobro cargada a su sueldo o remuneración, mediante débito bancario y/o pago directo a través de los canales establecidos en los sistemas informáticos del Banco.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	
		FECHA: 07-MAR-2013	
		Versión: 2.0	Página: 18 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

- 11.9. Los documentos legales que el BIESS solicitará a sus Clientes para efectuar los trámites legales de perfeccionamiento de los créditos y garantías, así como para su calificación, análisis, custodia y en general aquellos que sean legalmente necesarios en base a la normativa vigente al momento del otorgamiento del crédito, requisitos que podrán ser consultados por los Clientes en el portal del Banco.
- 11.10. Dependiendo del tipo de crédito, el BIESS podrá solicitar requisitos o documentos adicionales que faciliten, aporten o sean necesarios para el análisis del sujeto y calificación del crédito a otorgar, los cuales serán determinados en el instructivo que corresponda.
- 11.11. El Cliente deberá registrar en el Banco una cuenta bancaria personal y autorizar al BIESS que éste ordene al banco en el cual mantiene su cuenta, el débito de sus obligaciones en caso de que éste no pudiese efectuar el cobro vía descuento de su sueldo o remuneración o por cualquier razón que el Banco considere.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 19 de 60

SECCIÓN 2. Calificación y Aprobación del Crédito


Art. 12. Una vez que el afiliado o jubilado sujeto de crédito hubiere obtenido la aprobación de su pre-calificación, entregará la documentación detallada en la solicitud de precalificación generada a través de la página Web del BIESS, en los lugares y forma que señale el BIESS, conjuntamente con la solicitud de crédito debidamente firmada por el(los) solicitante(s) para proceder con la evaluación y valoración del bien inmueble que será entregado en garantía.

Art. 13. Con el resultado de la valoración del inmueble efectuado por el perito evaluador designado, el BIESS procederá a aprobar o negar el crédito. En caso de que el avalúo de realización del inmueble sea inferior al monto solicitado, el Banco comunicará al cliente este hecho y que existe la posibilidad de cambio del monto ingresado en su solicitud hasta el máximo permitido. Si el cliente acepta dicho cambio, el Banco aprobará el crédito, caso contrario lo negará definitivamente. Decisiones que deberán ser comunicadas al Cliente por los medios que el Banco establezca para el efecto.

Art. 14. Una vez aprobada la operación de crédito, el afiliado o jubilado sujeto de crédito deberá presentar, en los lugares que señale el BIESS, la documentación legal detallada en la página Web del BIESS, a fin de iniciar el trámite de constitución de la garantía hipotecaria.

Art. 15. El Cliente podrá desistir de su solicitud de crédito de forma unilateral hasta el momento de la firma de las escrituras de compraventa e hipoteca correspondientes. Así mismo podrá desistir de su crédito hasta antes del desembolso de los recursos siempre y cuando cuente con la anuencia del vendedor, debidamente presentada por escrito y suscrita por todos los intervinientes.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 20 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	


SECCIÓN 3. Instrumentación de la operación de crédito

Art. 16. Una vez constituida la garantía real y suscrito el contrato de mutuo a favor del BIESS se podrá iniciar el proceso de desembolso de la operación. Al monto inicial solicitado se deberán haber sumado todos los pagos que por costos y gastos el BIESS hubiere efectuado por cuenta del cliente, junto con los seguros que correspondan según el tipo de crédito hipotecario contratado.

Art. 17. Los créditos hipotecarios que otorgue el BIESS se encontrarán respaldados en los títulos valor y ejecutivos que correspondan según el tipo de crédito solicitado. Los formatos de estos títulos serán determinados por la Gerencia Legal del BIESS y deberán estar elaborados en concordancia con las normas legales vigentes y buscando siempre la protección del BIESS ante cualquier eventualidad que pudiere poner en riesgo el cobro de la obligación.

Art. 18. Una vez finalizada la etapa de otorgamiento y desembolso del crédito, el Banco deberá enviar y mantener en el archivo o custodia según corresponda, todos los documentos originales de garantía (hipoteca abierta y avalúo) y de crédito (título ejecutivo o título valor respectivo y tablas de amortización iniciales y seguros), así como los documentos de respaldo del crédito otorgado. El archivo y custodia podrán ser administrados directamente por el BIESS o por la empresa contratada para el efecto.


Art. 19. En caso de negativa del crédito, el Banco deberá mantener en sus archivos los documentos de respaldo de la solicitud y negativa.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 21 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

CAPÍTULO IV: TIPOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Art. 20. En base a las políticas de crédito citadas en el Título anterior, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social otorgará los siguientes tipos de préstamos hipotecarios:

- 20.1. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Vivienda Terminada.
- 20.2. Préstamo Hipotecario para Remodelación, Ampliación o Mejoramiento de Vivienda.
- 20.3. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Otros Bienes Inmuebles distintos de Vivienda.
- 20.4. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terrenos Destinados a Vivienda.
- 20.5. Préstamo Hipotecario para Construcción de Vivienda.
- 20.6. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda.
- 20.7. Préstamo Hipotecario Complementario.
- 20.8. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Única Vivienda Familiar.
- 20.9. Préstamo Hipotecario para Sustitución de Acreedor Hipotecario (Sustitución de Hipoteca)
- 20.10. Préstamo Hipotecario para Compra de Vivienda Hipotecada.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 22 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

SECCIÓN 1. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Vivienda Terminada

Art. 21. Modalidad: El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia, afiliados voluntarios y jubilados del IESS, para la adquisición de unidades de vivienda terminada, entendiéndose como tal, aquellos bienes inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda y cuya construcción se encuentra culminada y en condiciones de ser habitada.


Art. 22. Financiamiento: El financiamiento de este tipo de créditos será de la siguiente forma:

- 22.1. Cuando el monto de los créditos solicitados sea de hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará hasta el cien por ciento (100%) del valor del avalúo de realización actualizado del inmueble.
- 22.2. Si el crédito solicitado supera los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América) y hasta los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América) el BIESS financiará hasta los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América); siempre y cuando el avalúo de realización actualizado del inmueble supere el valor antes indicado.
- 22.3. En caso de que el crédito solicitado supere los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará el 80% del valor del avalúo comercial actualizado del bien a adquirir y la diferencia será financiada por el sujeto de crédito.

Para los afiliados voluntarios el monto del financiamiento será de hasta el 80% (ochenta por ciento) del valor del avalúo de realización actualizado del inmueble.

Art. 23. Plazo del Crédito: El plazo máximo de otorgamiento de este tipo de créditos será de hasta veinte y cinco (25) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

Art. 24. En caso de unidades de vivienda no declaradas en propiedad horizontal, la superficie total del terreno sobre la cual se levanta la vivienda no podrá exceder de 5.000 m² en áreas urbanas y 10.000 m² en zonas rurales. Cualquier excepción a lo indicado deberá ser aprobado por el Comité de Crédito. En estos casos el valor del avalúo de la vivienda no podrá ser inferior al 20% del valor del avalúo del terreno.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 23 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

SECCIÓN 2. Préstamo Hipotecario para Remodelación, Ampliación o Mejoramiento de Vivienda

Art. 25. Modalidad: El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia, afiliados voluntarios y jubilados del IESS, para la remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda.

Art. 26. Financiamiento: El financiamiento de este tipo de créditos será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor del avalúo de realización actualizado de la vivienda.


Art. 27. Remodelación o Mejoramiento de Vivienda: Se entiende como remodelación o mejoramiento de vivienda, a los cambios que se efectúen en el interior de la vivienda y que no modifiquen la estructura original de la vivienda.

Art. 28. Ampliación de vivienda: Se entiende como ampliación de la vivienda cualquier construcción que se efectúe fuera o sobre la estructura de la vivienda, siempre y cuando dicha ampliación no supere los 40 m². De superar esta superficie, se considerará crédito para construcción.

Art. 29. Las personas que opten por este tipo de créditos, deberán presentar al BIESS el proyecto y presupuesto de remodelación, ampliación o mejoramiento de su vivienda, la misma que permanecerá hipotecada a favor del BIESS en garantía del crédito concedido.

Art. 30. En caso de ampliación de vivienda, o de cualquier cambio estructural o de grandes proporciones que se deban hacer a la vivienda, el Cliente deberá presentar los documentos legales que certifiquen que cuenta con los permisos municipales necesarios para efectuar la ampliación o remodelación. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de bienes declarados en propiedad horizontal, deberá además presentar la autorización de la Asamblea de Copropietarios autorizándolo a efectuar dicha reforma en su inmueble.

Art. 31. Plazo del Crédito: El plazo máximo de otorgamiento de este tipo de créditos será de hasta diez (10) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 24 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

SECCIÓN 3. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Otros Bienes Inmuebles distintos de Vivienda


Art. 32. Modalidad: El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, para la adquisición de bienes inmuebles distintos a Vivienda. Estos bienes inmuebles podrán ser:

- 32.1. Oficinas;
- 32.2. Consultorios;
- 32.3. Locales Comerciales.

Art. 33. Financiamiento: El financiamiento de este tipo de créditos será de la siguiente forma:

- 33.1. Cuando el monto de los créditos solicitados sea de hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará hasta el cien por ciento (100%) del valor del avalúo de realización actualizado del inmueble.
- 33.2. Si el crédito solicitado supera los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América) y hasta los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América) el BIESS financiará hasta los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América); siempre y cuando el avalúo de realización actualizado del inmueble supere el valor antes indicado.
- 33.3. En caso de que el crédito solicitado supere los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará el 80% del valor del avalúo comercial actualizado del bien a adquirir y la diferencia será financiada por el sujeto de crédito.

Art. 34. Plazo del Crédito: El plazo máximo de otorgamiento de este tipo de créditos será de hasta doce (12) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 25 de 60

SECCIÓN 4. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terrenos Destinados a Vivienda

Art. 35. Modalidad.- El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, para la adquisición de terrenos, sobre los cuales el Cliente construirá su vivienda.

A efectos de asegurar el destino del terreno, se incluirán las respectivas cláusulas contractuales en los contratos de garantía a constituir. De llegarse a determinar que el destino del inmueble ha sido desviado a un propósito diferente al de vivienda, el Banco podrá regularizar las tasas de interés y el plazo, al financiamiento que corresponda al tipo de bien construido o podrá declarar de plazo vencido la obligación e iniciar las acciones legales pertinentes.


Art. 36. Los terrenos cuya adquisición será financiada por el BIESS tendrán una superficie de hasta 5.000 m2 en áreas urbanas y 10.000 m2 en zonas rurales. Cualquier excepción a lo indicado deberá ser aprobado por el Comité de Crédito.

Art. 37. Financiamiento.- El financiamiento de este tipo de créditos será de la siguiente forma:

- 37.1. Cuando el monto de los créditos solicitados sea de hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará hasta el cien por ciento (100%) del valor del avalúo de realización actualizado del terreno.
- 37.2. Si el crédito solicitado supera los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América) y hasta los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América) el BIESS financiará hasta los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América); siempre y cuando el avalúo de realización actualizado del terreno supere el valor antes indicado.
- 37.3. En caso de que el crédito solicitado supere los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará el 80% del valor del avalúo comercial actualizado del terreno a adquirir y la diferencia será financiada por el sujeto de crédito.

Art. 38. Plazo del Crédito.- El plazo máximo de otorgamiento de este tipo de créditos será de hasta doce (12) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

Art. 39. En el avalúo de este tipo de créditos no se considerará para su valoración las construcciones que existan sobre el mismo.


	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES RESPONSABLE DE MONITOREO: GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		Versión: 2.0 Página: 26 de 60

SECCIÓN 5. Préstamo Hipotecario para Construcción de Vivienda

Art. 40. Modalidad.- El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, para la construcción de unidades de vivienda, entendiéndose como tales, aquellos bienes inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente y en este Manual.

Art. 41. Condiciones.- Los préstamos hipotecarios que otorgue el BIESS para la construcción de vivienda se sujetarán a las siguientes condiciones:

- 41.1. Los préstamos para Construcción de Vivienda que otorgue el BIESS, contarán con la garantía de Primera Hipoteca Abierta constituida sobre el terreno en el que se va construir la vivienda, el mismo que debe ser de propiedad del afiliado o jubilado a favor de quien fue aprobado el crédito. No cabe la construcción sobre terrenos de propiedad de terceras personas.
- 41.2. El BIESS no efectuará ningún tipo de desembolso a favor del Cliente, mientras no se encuentre debidamente constituida la hipoteca abierta del terreno que garantiza el préstamo.
- 41.3. Los préstamos hipotecarios que otorgue el BIESS para la construcción de vivienda, serán destinados exclusivamente a la edificación de viviendas que cuenten con una estructura de construcción independiente, las que serán utilizadas como vivienda, en tal sentido no se permitirán subdivisiones de la vivienda. No podrán ser objeto de este financiamiento aquellas construcciones en las cuales se determine que el avance de obras depende del avance de construcción de un tercero, entre otras; estructuras compartidas y paredes medianeras.
- 41.4. No se considerarán para el financiamiento de este tipo de créditos a la construcción de más de una unidad de vivienda al mismo tiempo; sin embargo, si se financiará la construcción de una vivienda sobre otra previamente existente (de propiedad del mismo prestatario).
- 41.5. Los terrenos sobre los que se edificará la vivienda, deberán tener accesibilidad directa sin bloqueos o servidumbres de otros lotes.
- 41.6. Se podrá financiar la construcción de viviendas sobre terrenos declarados en propiedad horizontal, siempre y cuando cuenten con terreno de uso exclusivo y su linderación se encuentre especificada en la escritura pública correspondiente o consten en el cuadro de alícuotas de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal y/o tengan linderos definidos en el plano de implantación respectivo. Escrituras que deberán estar debidamente inscritas en el Registro Público que corresponda. En este caso se hipotecarán las alícuotas que correspondan al terreno sobre el cual se construirá la vivienda. En el contrato de línea de crédito, se hará constar que los afiliados respetarán irrestrictamente la linderación, distribución y estructura de edificación de la declaratoria de propiedad horizontal, so pena de la

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 27 de 60

declaración de plazo vencido de la deuda por parte del BIESS, en caso de inobservancia de este requerimiento.


- 41.7. Sólo se podrá financiar la construcción de vivienda sobre edificaciones declaradas en propiedad horizontal, cuando tanto la vivienda a construir, como la edificación sobre la que se construirá pertenecen al mismo peticionario y se encuentran claramente descritas y delimitadas en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal respectiva. En este caso, tanto las alícuotas del inmueble a construir, como sobre el cual será construido quedarán hipotecados a favor del BIESS mientras dure la construcción; el gravamen sobre el inmueble original podrá ser cancelado a petición expresa del propietario, una vez concluida la construcción de la vivienda cuya construcción se financió.

Art. 42. Financiamiento.- A fin de que el BIESS pueda efectuar el análisis de crédito correspondiente, el afiliado/jubilado solicitante presentará el proyecto y presupuesto referencial estimado de la obra de construcción, elaborado y suscrito por un profesional del ramo debidamente calificado. El presupuesto de la obra será proyectado de tal manera que garantice la construcción total de la vivienda a fin de que el Banco cuente con la garantía adecuada por el crédito a otorgar. Dependiendo del monto de construcción presupuestado, el BIESS podrá financiar:

- 42.1. Cuando el monto de los créditos solicitados sea de hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará hasta el cien por ciento (100%) del valor del proyecto de construcción de la vivienda aprobado por el BIESS.
- 42.2. Si el crédito solicitado supera los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América) y hasta los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América) el BIESS financiará hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América); siempre y cuando el valor del proyecto de construcción de la vivienda aprobado por el BIESS supere el valor antes indicado.
- 42.3. En caso de que el crédito solicitado supere los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará el 80% del valor del proyecto de construcción de la vivienda aprobado por el BIESS y la diferencia será financiada por el sujeto de crédito.

La diferencia entre el valor financiado por el BIESS y el presupuesto presentado, constituye la inversión que el afiliado o jubilado sujeto de crédito realizará de manera previa al primer desembolso, la que deberá ser demostrada una vez que el crédito se encuentre aprobado, en avance de obra física calificada por los peritos que el BIESS designe para el efecto.

Art. 43. Independientemente del presupuesto presentado y de la capacidad de endeudamiento del afiliado/jubilado solicitante, el financiamiento de este tipo de créditos dependerá del valor del avalúo de realización del terreno más el presupuesto de obra validado por el perito.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 28 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		


Art. 44. El valor de cada desembolso parcial y progresivo, no podrá ser mayor al avalúo de realización del terreno más los avances de obra correspondientes. La cobertura máxima que el Banco podrá financiar será de hasta 4 (cuatro) veces el avalúo inicial del terreno. Se exceptúa de esta condición, a las zonas geográficas que defina el Banco previo el estudio respectivo.

Art. 45. Plazo del Crédito.- El plazo máximo de otorgamiento de los préstamos hipotecarios para la construcción de vivienda será de hasta veinte y cinco (25) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad. En este plazo no se incluye el período correspondiente a la construcción de la vivienda.

Art. 46. Líneas de Crédito.- Los préstamos para construcción de vivienda que otorgue el BIESS estarán instrumentados en Líneas de Crédito, que cumplirán las siguientes condiciones:

- 46.1. **Desembolsos.-** El total del financiamiento aprobado será entregado al cliente entre dos (2) y cuatro (4) desembolsos mediante transferencias efectuadas a través del sistema de pagos interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del solicitante del crédito, conforme al cronograma de ejecución de la obra y el porcentaje de avance físico de la misma certificado por el fiscalizador.
- 46.2. El primer desembolso de la línea de crédito para construcción se efectuará una vez constituida la garantía hipotecaria a favor del BIESS y cuando el Cliente hubiere presentado los documentos necesarios que certifiquen que cuenta con las aprobaciones municipales del caso para iniciar la construcción.
- 46.3. Previo a cada desembolso el Cliente deberá firmar el título ejecutivo o título valor respectivo. En cada desembolso se consolidará el monto de capital previamente entregado, junto al monto a entregar.
- 46.4. No podrán efectuarse desembolsos si el deudor se encuentra en mora en el pago de los intereses de la línea de crédito.
- 46.5. **Plazo de construcción.-** El plazo máximo para la culminación de la construcción, el cual deberá constar en el respectivo proyecto, será de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que el BIESS efectúa el primer desembolso, exceptuándose los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, debidamente calificados por la Gerencia de Crédito y demoras atribuidas al Banco. A fin de cumplir con el plazo indicado, el último desembolso deberá ser efectuado con al menos 60 días de anticipación al vencimiento del indicado plazo.
- 46.6. **Pago de intereses y gracia.-** Los intereses que se generen por los desembolsos realizados en razón de la Línea de Crédito para Construcción aprobada, deberán ser cobrados al prestatario de manera mensual desde el mes siguiente de efectuados los desembolsos, para lo cual se deberá realizar la respectiva tabla de pagos, existiendo




	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 29 de 60

gracia al pago de capital, exclusivamente en el pago de capital. Esta gracia al pago de capital correrá únicamente hasta el momento en que se efectúe el último desembolso.

- 46.7. Al momento en que el Banco efectúe el último desembolso aprobado, se consolidará el total de los desembolsos efectuados, se sumarán los montos correspondientes a seguros, a gastos y pagos que el Banco hubiere efectuado por cuenta del cliente, se generarán las tablas de amortización respectivas e iniciará el cobro ordinario de los dividendos por el crédito otorgado.
- 46.8. Una vez efectuado el último desembolso, el cliente tendrá un plazo máximo de tres meses para culminar la construcción financiada por el BIESS. Al término de dicho período, el BIESS directamente o a través de peritos calificados que contrate para el efecto (por su cuenta o indirectamente), verificará la culminación de dicha construcción, el fiscalizador deberá presentar su informe por escrito en el plazo determinado por el Banco en el instructivo respectivo. Si en dicho informe el perito determina que la construcción no ha concluido, que la misma es estructuralmente diferente al proyecto originalmente aprobado o que el destino del crédito ha sido desviado a una construcción diferente a la autorizada, el Banco podrá, regularizar las tasas de interés y el plazo, al financiamiento que corresponda al tipo de bien construido o podrá declarar de plazo vencido la obligación e iniciar las acciones coactivas, judiciales y extrajudiciales que permitan el cobro del préstamo otorgado.

Art. 47. En caso de que el Cliente tuviere un crédito de adquisición de terreno vigente en el BIESS, tenga capacidad de pago y cumpla con las condiciones anteriormente indicadas, podrá optar por este tipo de créditos, manteniendo vigente la garantía abierta previamente otorgada.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
		FECHA: 07-MAR-2013
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	
	Versión: 2.0	Página: 30 de 60

SECCIÓN 6. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda

Art. 48. Modalidad.- El BIESS concederá préstamos hipotecarios a los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, para la adquisición de terrenos y la posterior construcción de su vivienda sobre los mismos.


Art. 49. Condiciones.- Los préstamos hipotecarios que otorgue el BIESS para la adquisición de terrenos y la posterior construcción de vivienda se sujetarán a las siguientes condiciones:

- 49.1. Contarán con la garantía de Primera Hipoteca Abierta constituida sobre el terreno a adquirir por el afiliado o jubilado a favor de quien fue aprobado el crédito y sobre el cual se construirá la vivienda.
- 49.2. El BIESS no efectuará ningún tipo de desembolso a favor del Cliente, mientras no se encuentre debidamente constituida la hipoteca abierta que garantiza el préstamo.
- 49.3. Los préstamos hipotecarios que otorgue el BIESS para la Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda, serán destinados exclusivamente a la edificación de viviendas que cuenten con una estructura de construcción independiente, las que serán utilizadas como vivienda, en tal sentido no se permitirán subdivisiones de un inmueble en más de una vivienda. No podrán ser objeto de este financiamiento aquellas construcciones en las cuales se determine que el avance de obras depende del avance de construcción de un tercero, entre otras, estructuras compartidas y paredes medianeras.
- 49.4. No se considerarán para el financiamiento de este tipo de créditos a la construcción de más de una unidad de vivienda al mismo tiempo.
- 49.5. El terreno a adquirir, sobre el cual se edificará la vivienda deberá tener accesibilidad directa sin bloqueos o servidumbres de otros lotes.

Art. 50. Estos terrenos tendrán una superficie de hasta 5.000 m² en áreas urbanas y 10.000 m² en zonas rurales. Cualquier excepción a lo indicado deberá ser aprobado por el Comité de Crédito.

Art. 51. Financiamiento.- A fin de efectuar el análisis de crédito correspondiente, el BIESS deberá contar con el avalúo actualizado del terreno cuya adquisición se está financiando y con el proyecto y presupuesto referencial estimado de la obra de construcción, que el afiliado/jubilado solicitante presentará, el mismo que deberá estar elaborado y suscrito por un profesional del ramo debidamente calificado. El presupuesto de la obra será proyectado de tal manera que garantice la construcción total de la vivienda a fin de que el Banco cuente con la garantía adecuada por el crédito a otorgar. Dependiendo del monto de construcción presupuestado, el BIESS podrá financiar:

- 51.1. Cuando el monto de los créditos solicitados sea de hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará hasta el cien por ciento

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

(100%) del valor del terreno a adquirir sumado al presupuesto del proyecto de construcción del inmueble aprobado por el BIESS.

- 51.2. Si el crédito solicitado supera los US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América) y hasta los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América) el BIESS financiará hasta US\$ 100.000 (Cien Mil Dólares de los Estados Unidos de América); siempre y cuando el valor del terreno a adquirir sumado al presupuesto del proyecto de construcción del inmueble aprobado por el BIESS supere el valor antes indicado.
- 51.3. En caso de que el crédito solicitado supere los US\$ 125.000 (Ciento Veinte y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América), el Banco financiará el 80% del valor del terreno a adquirir sumado al presupuesto del proyecto de construcción del inmueble aprobado por el BIESS y la diferencia será financiada por el sujeto de crédito, la que deberá ser aplicada a la adquisición del terreno.

Art. 52. Independientemente del presupuesto presentado y de la capacidad de endeudamiento del afiliado/jubilado solicitante, el financiamiento de la construcción en este tipo de créditos dependerá del valor del avalúo de realización del terreno a adquirir y sobre el cual se construirá la vivienda más el presupuesto de obra validado por el perito.

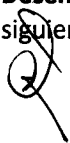
Art. 53. El valor de cada desembolso parcial y progresivo, no podrá ser mayor al avalúo de realización del terreno más los avances de obra correspondientes. La cobertura máxima que el Banco podrá financiar será de hasta 4 (cuatro) veces el avalúo inicial del terreno. Se exceptúa de esta condición, a las zonas geográficas que defina el Banco previo el estudio respectivo.


Art. 54. Plazo del Crédito.- El plazo máximo de otorgamiento de los préstamos hipotecarios para la adquisición de terreno y construcción de vivienda será de hasta veinte y cinco (25) años y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

En este plazo no se incluye el lapso correspondiente a la construcción de la vivienda, período durante el cual se devengarán los intereses correspondientes, sin que se amortice capital alguno. Si en el plazo de 12 meses contados a partir del desembolso del pago del terreno, el cliente no ha iniciado el proceso de construcción, el Banco ajustará el plazo del crédito concedido, al producto PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A VIVIENDA detallados en la Sección 4 de este Capítulo.


Art. 55. Líneas de Crédito.- Los préstamos para la adquisición de terreno y construcción de vivienda que otorgue el BIESS estarán instrumentados en Líneas de Crédito, que cumplirán las siguientes condiciones:

- 55.1. **Desembolsos.-** El total del financiamiento aprobado será entregado al cliente de la siguiente forma:

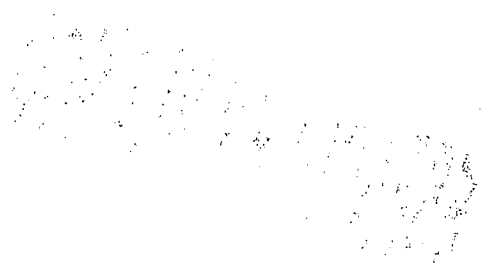



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
		FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA

- 55.2. Un desembolso inicial, depositado en la cuenta bancaria del vendedor, con el cual únicamente se cancelará el precio de adquisición del terreno;
- 55.3. Entre dos (2) y hasta cuatro (4) desembolsos adicionales, mediante transferencias efectuadas a través del sistema de pagos interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del solicitante del crédito, conforme al cronograma de ejecución de la obra y el porcentaje de avance físico de la misma certificado por el fiscalizador.
- 55.4. Una vez efectuado el primer desembolso de la línea de crédito (para la adquisición del terreno), el sujeto de crédito comenzará a pagar el capital y los intereses que correspondan por el monto desembolsado, al cual se sumarán los gastos de la compraventa e instrumentación de la garantía a favor del BIESS.
- 55.5. El segundo desembolso de la línea de crédito (primero destinado a la construcción) se efectuará una vez que el Cliente hubiere presentado los documentos necesarios que certifiquen que cuenta con las aprobaciones municipales del caso para comenzar a construir.
- 55.6. **Plazo de construcción.-** El plazo máximo para la culminación de la construcción, el cual deberá constar en el respectivo proyecto, será de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que el BIESS efectúa el segundo desembolso (primero destinado a la construcción), exceptuándose los eventos de fuerza mayor y caso fortuito, debidamente calificados y aceptados por el Comité de Crédito.
- 55.7. El primer desembolso, se efectuará una vez constituida la garantía hipotecaria a favor del BIESS.
- 55.8. No podrán efectuarse desembolsos si el deudor se encuentra en mora en el pago de los intereses de la línea de crédito.
- 55.9. Previo a cada desembolso para la construcción el Cliente deberá firmar el título ejecutivo o título valor respectivo. En cada desembolso se consolidará el monto de capital previamente entregado, junto al monto a entregar.
- 55.10. **Pago de intereses y gracia.-** Los intereses que se generen a causa de los desembolsos realizados por el financiamiento de la construcción aprobada, deberán ser cobrados al prestatario de manera mensual desde el mes siguiente de efectuados, para lo cual se deberá realizar la respectiva tabla de pagos, existiendo gracia al pago de capital, exclusivamente en el pago de capital. Esta gracia al pago de capital correrá únicamente hasta el momento en que se efectúe el último desembolso.
- 55.11. Al momento en que el Banco efectúe el último desembolso aprobado, se consolidará el total de los desembolsos para la construcción efectuados adicionados al capital reducido del monto entregado para la adquisición del terreno. Se sumarán los montos correspondientes a seguros, gastos y pagos que el Banco hubiere efectuado por cuenta del cliente, se generarán las tablas de amortización definitivas e iniciará el cobro ordinario de los dividendos por el crédito otorgado.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0 Página: 33 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

55.12. Una vez efectuado el último desembolso, el cliente tendrá un plazo máximo de tres meses que corresponden al plazo total estipulado en el numeral 54.5 que antecede para culminar la construcción financiada por el BIESS. Al término de dicho período, el BIESS directamente o a través de peritos calificados que contrate para el efecto (por su cuenta o indirectamente), verificará la culminación de dicha construcción, el fiscalizador deberá presentar su informe por escrito en el plazo determinado por el Banco en el instructivo respectivo. Si en dicho informe el perito determina que la construcción no ha concluido, que la misma es estructuralmente diferente al proyecto originalmente aprobado o que el destino del crédito ha sido desviado a una construcción diferente a la autorizada, el Banco podrá regularizar las tasas de interés y el plazo, al financiamiento que corresponda al tipo de bien construido o podrá declarar de plazo vencido la obligación e iniciar las acciones coactivas, judiciales y extrajudiciales que correspondan permitan para el cobro del préstamo otorgado.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 34 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

SECCIÓN 7. Préstamo Hipotecario Complementario

Art. 56. Modalidad.- El BIESS concederá préstamos hipotecarios complementarios a aquellos afiliados en relación de dependencia o jubilados del IESS que habiendo recibido un préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda, construcción de vivienda o sustitución de hipoteca, tanto del IESS como del BIESS, y requieran efectuar remodelaciones, ampliaciones o mejoras en el inmueble entregado en garantía.


Art. 57. Podrán optar a este tipo de créditos aquellos clientes que tuvieren la capacidad de pago suficiente al momento de precalificarse en la página web del Banco y una cobertura de la garantía de al menos el 125%, con relación al capital reducido del préstamo original más el nuevo valor solicitado, para lo cual será necesario contar con un avalúo actualizado del inmueble.

Art. 58. Si la garantía hipotecaria otorgada tiene el carácter de abierta no será necesario la constitución de una nueva garantía, en caso de que la garantía hipotecaria constituida tuviere el carácter de cerrada o fuere una hipoteca trasladada por otra Institución Financiera por procesos de compra de cartera, será necesario la constitución de una nueva garantía a favor del BIESS con el carácter de abierta.

Art. 59. Las personas que opten por este tipo de créditos, deberán presentar al BIESS el proyecto de remodelación, ampliación o mejoramiento de su vivienda, la misma que continuará hipotecada a favor del BIESS en garantía del crédito concedido.

Art. 60. Financiamiento.- El saldo del préstamo original pendiente de pago, sumado al nuevo préstamo solicitado, no podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del valor del avalúo de realización actualizado de la vivienda.

Art. 61. Plazo del Crédito.- El plazo para estos préstamos será hasta el máximo del tipo de producto del crédito original, y dependerá de la edad del solicitante; será establecido por la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP), publicado en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos, y la edad, en años cumplidos, del afiliado o jubilado sujeto de crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del sujeto de crédito de mayor edad.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	Versión: 2.0		Página: 35 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

SECCIÓN 8. Préstamo Hipotecario de Única Vivienda Familiar

Art. 62. Modalidad.- Al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos, el BIESS concederá a los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda terminada y terrenos que serán considerados como su “Única Vivienda Familiar” o sobre el cual construirá su “Única Vivienda Familiar” según fuere el caso, o para la remodelación o readecuación de la “Única Vivienda Familiar”, los cuales deberán someterse a las condiciones indicadas a continuación.

Art. 63. Condiciones.- Se beneficiarán de lo prescrito en la indicada Ley los deudores de créditos hipotecarios que se sujeten a las siguientes condiciones:


- 63.1. Que el crédito solicitado sea para adquirir o construir su Única Vivienda Familiar o para la remodelación o readecuación de la Única Vivienda Familiar.
- 63.2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados.
- 63.3. Que el bien cuyo financiamiento se está solicitando se constituya en garantía del crédito concedido.
- 63.4. El prestatario deberá presentar una declaración juramentada ante un Notario Público, en la cual declarará de manera expresa, que no dispone de vivienda y que aquella cuya adquisición, construcción, ampliación o remodelación se está financiando a través de préstamo del BIESS es su única vivienda familiar.

Art. 64. El financiamiento de los créditos para adquisición de vivienda terminada, adquisición de terreno y construcción de vivienda bajo la modalidad de “Única Vivienda Familiar” se someterán a las condiciones y requisitos establecidos en cada uno de los productos especificados en este Manual y de acuerdo a la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos.

Art. 65. El Cliente que quiera recibir los beneficios de la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos deberá solicitar el otorgamiento de su crédito bajo esta modalidad, cumplir los requisitos y presentar los documentos que el Banco establezca para este tipo de créditos.


Art. 66. Beneficios para el Cliente establecidos en la ley.- Los créditos descritos en la presente sección y otorgados al amparo de la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos contarán con los siguientes beneficios:

- 66.1. La garantía hipotecaria constituida para caucionar estos préstamos, podrá extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la indicada Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 36 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIÉSGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

- 66.2. Los préstamos hipotecarios para adquisición de Única Vivienda Familiar que fueren declarados de plazo vencido podrán ser cobrados a través de la respectiva ejecución vía coactiva o mediante dación en pago del bien dado en garantía.
- 66.3. Una vez rematado o subastado el bien en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el Banco no podrá perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 37 de 60

SECCIÓN 9. Préstamos Hipotecarios para Sustitución de Acreedor Hipotecario (Sustitución de Hipoteca)

Art. 67. Descripción.- La sustitución de acreedor hipotecario (en adelante denominado simplemente como "Sustitución de Hipoteca"), es el proceso mediante el cual los afiliados en relación de dependencia y jubilados del IESS, trasladan su crédito reportado a la Superintendencia de Bancos y Seguros como hipotecario del segmento de vivienda, otorgado por una Institución del Sistema Financiero Nacional sometida al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros o una Cooperativa de Ahorro y Crédito, (a quienes en adelante y para efectos del presente Manual se les denominará conjuntamente "IFI"), por un crédito otorgado por el BIESS y entregan en garantía hipotecaria la vivienda de su propiedad que se encontraba hipotecada a favor de la otra institución financiera.

Art. 68. Delimitación.- La Sustitución de Hipoteca será aplicable únicamente a los préstamos que conforme a lo establecido en la normativa legal vigente, hubieren sido otorgados como Créditos para Vivienda y que al momento del otorgamiento del nuevo crédito se encuentren al día en el pago de sus dividendos. No cabe la Sustitución de Hipoteca de créditos otorgados con la garantía de bienes inmuebles pertenecientes a terceras personas o que pertenezcan al prestatario del BIESS y a terceras personas, sin incluir en esta limitación a su cónyuge o conviviente o sus legítimos herederos en caso de fallecimiento de alguno de ellos mientras el crédito se encuentre vigente.

Art. 69. La sustitución de hipoteca de créditos para construcción de vivienda solo se podrá efectuar si el bien inmueble a entregar en garantía se encuentra terminado en un cien por ciento (100%)


Art. 70. Convenios.- A fin de hacer operativo el proceso de sustitución de hipoteca el BIESS suscribirá los convenios necesarios con cada Institución Financiera que participen en el proceso.

Art. 71. Plazo del Crédito.- El plazo máximo para la concesión de los créditos de sustitución de hipoteca dependerá del destino original del crédito a ser sustituido, dichos plazos serán los mismos que constan en el presente Manual dependiendo el tipo de crédito.

Art. 72. Financiamiento.- Sólo serán susceptibles de financiamiento para sustitución de hipoteca las operaciones de crédito cuya garantía tenga un avalúo de realización actualizado igual o superior al 125% del saldo a cancelar a la IFI.

Art. 73. Modalidades.- La sustitución de hipoteca operará bajo las modalidades de emisión de Carta de Compromiso de pago por parte del BIESS y la de emisión de Garantía Bancaria por una IFI debidamente autorizada.

Art. 74. Sustitución de Hipoteca mediante emisión de Carta de Compromiso.- Bajo esta modalidad, el BIESS emitirá Cartas de Compromiso, en las cuales se solicita a la IFI la minuta de levantamiento de hipoteca y prohibición de enajena, y se establece el compromiso del BIESS de pagar a la IFI por cuenta del solicitante, el saldo pendiente de su deuda.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0 Página: 38 de 60
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

Art. 75. Carta de Compromiso.- El formato de Carta de Compromiso a utilizar será definido por la Gerencia Legal del BIESS y será suscrita por el representante legal del BIESS o por un apoderado facultado para el efecto. La Carta de Compromiso tendrá vigencia mientras dure el proceso de sustitución de hipoteca y perderá su efecto automáticamente una vez que se haya efectuado el pago a la IFI.

Art. 76. Previo al desembolso de los recursos, el BIESS deberá confirmar que todos los documentos de respaldo para la constitución de la garantía hipotecaria se encuentren completos y actualizados, por lo tanto el único riesgo que el Banco correrá será el del tiempo que transcurra desde el desembolso de los recursos, hasta la inscripción en el registro público correspondiente de la escritura de hipoteca abierta a favor del BIESS.

Art. 77. Desembolso.- Los valores del crédito hipotecario concedido para sustitución de hipoteca serán transferidos por el BIESS a través del Sistema de Pagos en Línea (SPL) del Banco Central del Ecuador a la cuenta de la IFI mantiene en este último. Las operaciones de sustitución de hipoteca que se otorguen bajo la modalidad de emisión de Carta de Compromiso se desembolsarán a la IFI, previo a la firma, que ésta debe realizar de la escritura de levantamiento de hipoteca.

Art. 78. Sustitución de Hipoteca mediante emisión de Garantía Bancaria.- Bajo esta modalidad, el BIESS gestionará la emisión de Garantías Bancarias a través de las Instituciones Financieras con las cuales ha suscrito contrato para este fin. Mediante dichas garantías bancarias se solicita a la IFI la emisión de la minuta de levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar, así como la firma de las matrices correspondientes y se establece el aval de la institución financiera que emite la garantía hasta que el BIESS cumpla el compromiso de pagar a la IFI, por cuenta del solicitante, el saldo pendiente de su deuda, contra la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de levantamiento de hipoteca y constitución de una nueva hipoteca a favor del BIESS y previa la suscripción de los documentos de crédito y anexos respectivos.


Art. 79. Las Garantías Bancarias serán emitidas de manera individual por cuenta de cada Cliente y hasta por el monto de la última liquidación presentada por parte de la IFI Acreedora, quien a su vez es la beneficiaria de dicha Garantía Bancaria.

Art. 80. Los costos que se generen por la emisión de la Garantía Bancaria serán asumidas por el beneficiario del crédito y serán adicionados al monto financiado.

Art. 81. Las Garantías Bancarias tendrán una vigencia de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de su emisión y vencerán automáticamente en el plazo indicado, si su renovación no hubiere sido solicitada.


Art. 82. La renovación de las Garantías Bancarias se efectuará por una sola vez y por el mismo monto y tiempo de la garantía original, misma que deberá estar bajo la responsabilidad del BIESS y será solicitada con 8 días hábiles de anticipación.

Art. 83. La Garantía Bancaria se entregará al Cliente para que pueda canjearla en la IFI por la minuta de levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del inmueble.

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 39 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

Art. 84. Los valores del crédito hipotecario, serán transferidos por el BIESS a través del Sistema de Pagos en Línea (SPL) del Banco Central del Ecuador a la cuenta de la IFI mantiene en este último. Las operaciones de sustitución de hipoteca que se otorguen bajo la modalidad de emisión de Garantía Bancaria se desembolsarán una vez que se encuentre constituida la hipoteca a favor del BIESS y se hubieren firmado los títulos de crédito y anexos correspondientes.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 40 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

SECCIÓN 10. Préstamos Hipotecarios para Compra de Vivienda Hipotecada

Art. 85. Descripción.- La compra de vivienda hipotecada constituye el proceso mediante el cual el BIESS financia a un afiliado/jubilado del IESS la adquisición de una vivienda que se encuentra hipotecada (por cuenta de otro prestatario-vendedor) a una Institución del Sistema Financiero Nacional sometido al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, incluido el IESS o BIESS o una Cooperativa de Ahorro y Crédito (a quienes en adelante y para efectos del presente Manual se les denominará conjuntamente "IFI")

Art. 86. Delimitación.- La compra de vivienda hipotecada será aplicable a cualquier tipo de crédito hipotecario del segmento de vivienda otorgado por la IFI original, siempre y cuando el bien inmueble hipotecado que garantiza la operación y que será adquirido con financiamiento del BIESS sea una vivienda terminada, entendiéndose como tal, aquellos bienes inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda y cuya construcción se encuentre culminada y en condiciones de ser habitada. Este tipo de préstamo es susceptible de ser otorgado siempre y cuando la vivienda a adquirir con financiamiento del BIESS se encuentre hipotecada a favor de la IFI o cuya hipoteca se encuentre cedida a favor de un Fideicomiso, siempre por una IFI, para cuyo caso su proceso será normado mediante el respectivo instructivo. En este caso el financiamiento de compra de vivienda hipotecada procede independientemente del estado del crédito original del vendedor.

Art. 87. Convenios.- A fin de operativizar el proceso de compra de vivienda hipotecada el BIESS suscribirá los convenios necesarios con cada Institución Financiera que participen en el proceso.

Art. 88. El financiamiento de los créditos para adquisición de vivienda hipotecada se someterá a las condiciones y requisitos establecidos en la Sección 1 de este capítulo, correspondiente a PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA TERMINADA.


Art. 89. Modalidades.- La Compra de Vivienda Hipotecada operará bajo las modalidades de emisión de Carta de Compromiso de Pago por parte del BIESS y la de emisión de Garantía Bancaria por una IFI debidamente autorizada.

Art. 90. Compra de Vivienda Hipotecada mediante emisión de Carta de Compromiso.- Bajo esta modalidad, el BIESS emitirá Cartas de Compromiso, en las cuales se solicita a la IFI la emisión de la minuta de levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar y se establece el compromiso del BIESS de pagar a la IFI, por cuenta del afiliado/jubilado solicitante, el saldo pendiente de la deuda que el vendedor del inmueble mantiene en dicha institución.

Art. 91. Carta de Compromiso.- El formato de Carta de Compromiso a utilizar será definido por la Gerencia Legal del BIESS y dicha carta deberá ser suscrita por el representante legal del BIESS o por un apoderado facultado para el efecto. La Carta de Compromiso tendrá vigencia mientras dure el proceso de compra de vivienda hipotecada y perderá su efecto automáticamente una vez que se haya efectuado el pago a la IFI.

Art. 92. Previo al desembolso de los recursos, el BIESS deberá contar con la confirmación de que todos los documentos de respaldo para la constitución de la garantía hipotecaria se encuentran



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 41 de 60

completos y actualizados, por lo tanto el único riesgo que el Banco correrá será el del tiempo que transcurra desde el desembolso de los recursos, hasta la inscripción en el registro público correspondiente de la escritura de hipoteca abierta a favor del BIESS.

Art. 93. Desembolso.- Los valores del crédito hipotecario concedido para la compra de vivienda hipotecada serán transferidos por el BIESS a través del Sistema de Pagos en Línea (SPL) del Banco Central del Ecuador a la cuenta que la Institución Financiera mantiene en este último por el monto que el vendedor adeude y el saldo del monto financiado a la cuenta bancaria del vendedor, previamente registrada, mediante el Sistema de Pagos Interbancarios (SPI). Las operaciones de compra de vivienda hipotecada que se otorguen bajo la modalidad de emisión de Carta de Compromiso se desembolsarán a la IFI, previo a la firma que ésta debe realizar de la escritura de levantamiento de hipoteca, una vez que el(los) afiliado(s)/jubilado(s) y vendedores hubiere(n) suscrito los documentos relativos a la constitución de la garantía y los títulos de crédito y anexos que correspondan.

Art. 94. Compra de Vivienda Hipotecada mediante emisión de Garantía Bancaria.- Bajo esta modalidad, el BIESS gestionará la emisión de las garantías bancarias a través de las Instituciones Financieras con las cuales ha suscrito contratos para este fin. Mediante dichas garantías bancarias se solicita a la IFI la emisión de la minuta de levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar, así como la firma de las matrices correspondientes y se establece el aval de la institución financiera que emite la garantía hasta que el BIESS cumpla el compromiso de pagar a la IFI por cuenta del solicitante, el saldo pendiente de su deuda contra la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de levantamiento de hipoteca y constitución de una nueva hipoteca a favor del BIESS y previa la suscripción de los documentos de crédito y anexos respectivos.

Art. 95. Las garantías bancarias serán emitidas de manera individual por cuenta de cada Cliente y por el monto de la última liquidación presentada por parte de la IFI Acreedora, quien a su vez es la beneficiaria de dicha garantía bancaria.

Art. 96. Los costos que se generen por la emisión de la garantía bancaria serán asumidas por el beneficiario del crédito.


Art. 97. Las garantías bancarias tendrán una vigencia de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de su emisión y vencerán automáticamente en el plazo indicado, si su renovación no hubiere sido solicitada.

Art. 98. La renovación de las garantías bancarias se efectuará por una sola vez y por el mismo monto y tiempo de la garantía original, misma que deberá estar bajo la responsabilidad del BIESS y será solicitada con 8 (ocho) días hábiles de anticipación.

Art. 99. La garantía bancaria se entregará al Cliente, para que pueda canjearla en la IFI por la minuta de levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del inmueble.


Art. 100. Los valores del crédito hipotecario, serán transferidos por el BIESS a través del Sistema de Pagos en Línea (SPL) del Banco Central del Ecuador a la cuenta de la IFI mantiene en este



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 42 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

último por el monto que el vendedor adeude y el saldo del monto financiado a la cuenta bancaria del vendedor, previamente registrada, mediante el Sistema de Pagos Interbancarios (SPI). Las operaciones de compra de vivienda hipotecada que se otorguen bajo la modalidad de emisión de garantía bancaria se desembolsarán una vez que se encuentre constituida la hipoteca a favor del BIESS y se hubieren firmado los títulos de crédito y anexos correspondientes.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 43 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

CAPÍTULO V: MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS

SECCIÓN 1. MODIFICACIÓN DE HIPOTECAS

Art. 101. El BIESS podrá autorizar la modificación de las garantías hipotecarias que respaldan el crédito, previa solicitud escrita por parte del cliente, debidamente motivada.


Art. 102. Estas modificaciones podrán ser autorizadas siempre y cuando el valor de la garantía no sea inferior al ciento veinte y cinco por ciento (125%) de la cobertura, para lo cual será necesario contar con un avalúo actualizado.

Art. 103. Entre otros casos, el BIESS podrá autorizar las siguientes modificaciones de garantías:

- 103.1. Reformas a Declaratorias de Propiedad Horizontal;
- 103.2. Cancelaciones parciales de hipoteca, en caso de bienes declarados en propiedad horizontal;
- 103.3. Liquidaciones de Sociedad Conyugal; y
- 103.4. Sustitución de Bienes inmuebles solicitados en garantía.

Art. 104. Todo tipo de modificación de hipotecas será por cuenta y riesgo del cliente, el que deberá asumir todos los costos y gastos que implique dicha modificación. La limitación, sustitución o traspaso de hipoteca será autorizada por la Gerencia de Crédito, dentro de las consideraciones y requisitos contemplados en los artículos precedentes.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES RESPONSABLE DE MONITOREO: GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		Versión: 2.0 Página: 44 de 60

SECCIÓN 2. Cancelación de Hipotecas

Art. 105. Las garantías hipotecarias que respaldan los préstamos que otorga el BIESS podrán ser levantadas por las siguientes causas:


- 105.1. Cuando se hubieren cancelado todos los saldos adeudados del crédito, dentro del plazo por el cual fue otorgado;
- 105.2. Por cancelación anticipada de la totalidad del préstamo;
- 105.3. Por cancelación total del crédito por aplicación del seguro de desgravamen;
- 105.4. En los casos de sustitución de hipoteca y compra de vivienda hipotecada, en los términos establecidos en el presente Manual; y
- 105.5. Por venta de un inmueble hipotecado a favor del BIESS, con financiamiento de otra Institución Financiera, siempre y cuando el cliente presente garantías suficientes a criterio del Banco, que respalden el crédito hasta su precancelación definitiva, conforme al instructivo que se emitirá para el efecto.

Art. 106. Todo levantamiento de hipoteca se realizará previa solicitud del Cliente presentada por escrito al BIESS.

Art. 107. Los costos y gastos que demanden las modificaciones de hipotecas deberán ser asumidos por el Cliente en su totalidad.

Art. 108. En el caso de préstamos hipotecarios solidarios, si el seguro de desgravamen hubiere cancelado únicamente la parte proporcional del cónyuge fallecido, la garantía hipotecaria se mantendrá inalterable y únicamente podrá ser cancelada cuando el crédito fuese completamente cancelado.

Art. 109. Se podrán efectuar levantamientos parciales de hipoteca, cuando los bienes hipotecados se encontrasen declarados en propiedad horizontal y el valor del bien que se mantiene hipotecado cubra suficientemente el saldo del capital del préstamo (al menos en un 125%)

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES RESPONSABLE DE MONITOREO: GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		Versión: 2.0 Página: 45 de 60

TÍTULO IV CRÉDITOS PRENDARIOS

CAPÍTULO I: GENERALIDADES


Art. 110. Son operaciones de crédito concedidas por el BIESS como un servicio al público en general que sea mayor de 18 años, amparadas con una garantía prendaria debidamente avaluada.

CAPÍTULO II: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CREDITOS PRENDARIOS

Art. 111. Los Préstamos Prendarios que otorga el BIESS se sujetarán a las siguientes condiciones específicas:

- 111.1. **Sujetos de Crédito.-** Son sujetos de crédito de los Préstamos Prendarios que otorga el BIESS, toda persona natural residente en el Ecuador, mayor de 18 años.
- 111.2. **Garantías.-** Los Préstamos Prendarios que otorgue el BIESS se encontrarán garantizados con Prenda Comercial Ordinaria, constituida a su favor, sobre joyas de oro, las cuales deberán ser avaluadas por un perito designado por el Banco. El valor del avalúo de los bienes dejados en prenda en ningún caso podrá ser inferior al 125% del valor del crédito otorgado. No se podrá recibir como garantía del préstamo prendario armas, condecoraciones, objetos de culto o bienes pertenecientes al patrimonio cultural. El cliente deberá declarar por escrito, al momento de entregar la prenda, que: a) los bienes a ser prendados le pertenecen; b) están libres de cualquier tipo de gravamen; y, c) han sido adquiridos de manera lícita.
- 111.3. **Monto.-** Los montos máximos y mínimos a conceder por cada crédito prendario serán establecidos por el Comité de Crédito del BIESS. El monto total máximo que se otorgará por persona en concepto de Préstamos Prendarios no podrá exceder de ochenta (80) salarios básicos unificados del trabajador en general, vigentes a la fecha de concesión del crédito y sobre los saldos vigentes del cliente.
- 111.4. **Precio referencial del gramo de oro.-** El precio referencial del gramo de oro será definido por el Comité Integral de Riesgos en los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre y tendrá una aplicación dentro del trimestre siguiente. Este precio referencial podrá ser modificado en cualquier tiempo previo un estudio que tomará en cuenta al menos parámetros técnicos que tengan relación con mercado, precio internacional del oro y el precio promedio de los remates efectuados en el año inmediatamente anterior. Este precio referencial tendrá vigencia por el período que reste hasta que inicie la vigencia del nuevo precio (trimestral) establecido.
Este precio servirá para la fijación del monto del crédito prendario a conceder.
- 111.5. **Precio referencial de brillantes.-** El BIESS podrá recibir, previo el estudio técnico correspondiente y la capacitación adecuada a los valoradores, en garantía de préstamos prendarios, brillantes incrustados en joyas de oro. Su precio referencial será definido por el Comité Integral de Riesgos en los meses de diciembre y junio y tendrá una aplicación dentro del semestre siguiente. Este precio referencial podrá ser




	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

modificado en cualquier tiempo previo un estudio que tomará en cuenta al menos parámetros técnicos que tengan relación con mercado, precio internacional del diamante y el precio promedio de los remates efectuados en el año inmediatamente anterior. Este precio referencial tendrá vigencia por el período que reste hasta que inicie la vigencia del nuevo precio (semestral) establecido.

Este precio servirá para la fijación del monto del crédito prendario a conceder.

- 111.6. **Plazo del Crédito.-** El plazo máximo de otorgamiento de los Préstamos Prendarios que conceda el BIESS será de hasta ciento ochenta (180) días, renovable hasta por dos (2) ocasiones y por un período similar al inicial. La redención de estos préstamos es al vencimiento del período pactado.
- 111.7. **Tasa de interés.-** La tasa de interés aplicable a los préstamos prendarios será la Tasa Máxima Activa Efectiva del Segmento Consumo publicada por el Banco Central del Ecuador.
- 111.8. **Desembolso de los Recursos.-** Los montos desembolsados por los préstamos prendarios otorgados por el BIESS serán entregados en la forma, medios y lugares establecidos por el Banco para el efecto.
- 111.9. **Instrumentación de los préstamos y garantías.-** Los préstamos prendarios y las garantías en las cuales éstos se respaldan serán instrumentados en los documentos legales que la Gerencia Legal defina para el efecto. Se mantendrá un registro gráfico digital (fotografía u otro similar) de las prendas dejadas en garantía. Para el efecto, la Gerencia de Crédito definirá los lineamientos del modelo de negocio que correspondan.
- 111.10. **Abonos.-** Se podrán aceptar abonos parciales a la deuda, siempre y cuando esta no se encuentre vencida, dichos abonos se los aplicará primero a intereses y luego al saldo del capital concedido.
- 111.11. **Renovaciones.-** Podrán concederse hasta dos (2) renovaciones del crédito original, una vez vencido el plazo del mismo y hasta antes de que la garantía sea adjudicada en un proceso de remate, por un período similar y previo el pago del treinta por ciento (30%) del saldo del crédito concedido inicialmente, más los intereses y gastos generados.
- 111.12. **Custodia de Prendas.-** Los bienes entregados en prenda por los créditos concedidos, serán custodiados en bóvedas que cuenten con las seguridades adecuadas definidas por el BIESS o la autoridad competente.
- 111.13. **Gastos de Seguridad de las prendas.-** El BIESS incurrirá en los gastos que fueren necesarios para salvaguardar la integridad de las prendas entregadas en garantía de los préstamos prendarios, cuyo costo será asumido por el cliente y definido por el Comité de Crédito. Dentro de estos gastos se deberá incluir la contratación de la póliza de seguros correspondiente.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 47 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

111.14. Cancelación del crédito.- El pago del capital, intereses y gastos que correspondan por la cancelación de los créditos prendarios, se realizará en las formas y medios que el BIESS establezca para del efecto.

111.15. Retiro de Prendas.- Una vez cancelada la totalidad del crédito, se procederá a la entrega de las prendas en el mismo estado en que se recibieron. Si el prestatario no retira la prenda dentro del plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de pago, pagará los montos correspondientes por los gastos de seguridad de las prendas, calculados sobre el valor del avalúo original y por el tiempo que las prendas permanezcan bajo custodia en las bóvedas definidas por el BIESS, hasta un máximo de un (1) año, fijados para la custodia de prendas, transcurrido este período las prendas pasarán a estado de remate; con estos valores el Banco deberá cubrir los gastos incurridos durante el período de custodia. En caso de existir un valor remanente, se aplicará conforme lo establecido en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.


Al momento del retiro de la prenda el prestatario deberá firmar su conformidad sobre los bienes recibidos, cesando la responsabilidad del BIESS sobre los mismos.

111.16. Fallecimiento del Prestatario.- En caso de fallecimiento del prestatario, su cónyuge sobreviviente o conviviente (legalmente establecido) o sus legítimos herederos, son los responsables de cancelar el crédito pendiente de pago. Para retirar la garantía éstos deberán justificar su derecho legal o hereditario presentando los documentos legales que justifiquen su calidad y aquellos que establezca el Banco para el efecto.

111.17. Pérdida del Comprobante de bienes dejados en prenda.- En caso de pérdida del Comprobante de bienes dejados en prenda, el deudor deberá comunicar al Banco, para el registro y bloqueo correspondiente en la bóveda y en el sistema informático, debiendo presentar, una declaración juramentada ante un notario, cuando el valor del crédito exceda de USD 100,00 (Cien Dólares de los Estados Unidos de América). Si el monto es inferior, se solicitará copia de la denuncia presentada ante la autoridad competente, para proceder a la cancelación del préstamo y la devolución de la prenda.


111.18. Ejecución y remate de las prendas.- En caso de que un préstamo prendario otorgado por el BIESS se encontrare en mora por más de treinta (30) días, el BIESS procederá con la ejecución de las garantías que respaldan dicho crédito, por la totalidad del saldo adeudado más los respectivos intereses corrientes, de mora y gastos. En este caso, las prendas que garantizan las operaciones financieras se considerarán en remate y serán susceptibles de venta en subasta pública o el medio que establezca el Banco, pudiendo el mismo Banco actuar como oferente si así lo considera pertinente; cuyo proceso estará a cargo de la Junta de Remates presidida por la Gerencia de Crédito. La Gerencia de Crédito, determinará las fechas y el número de remates que no serán menores de cuatro (4) en las agencias de las ciudades de Quito y Guayaquil, y dos (2) en el resto de agencias del país, dentro del año calendario.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CÚMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	


- 111.19. Costos y Gastos.-** Todos los costos y gastos que se generen por procesos de remates de prenda deberán ser asumidos por el Cliente, la forma y montos a cobrar por estos conceptos estarán establecidos en el instructivo correspondiente.
- 111.20. Sobrante de Remate.-** En el caso de que el valor del remate sea superior al valor de la deuda, luego de descontar los intereses y demás gastos incurridos, la diferencia o excedente, se devolverá al prestatario. Los clientes que han consignado su cuenta bancaria en la solicitud de crédito del Banco y tienen derecho a cobrar un sobrante de remate, el Banco les transferirá este monto a dicha cuenta bancaria, caso contrario se acogerán a los plazos que se establecen en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en lo referente a pasivos inmovilizados.
- 111.21. Recuperación de prenda durante el remate.-** El remate de una prenda podrá ser suspendido únicamente en caso de que el deudor cancele la totalidad de su préstamo prendario, incluido intereses corrientes, de mora y todos los gastos incurridos. El prestatario tendrá derecho a recuperar la prenda hasta el momento de la subasta pública.
- 111.22. Título de Propiedad de prendas rematadas.-** A los compradores se les entregará una certificación de propiedad referente a la prenda adquirida, documento denominado "Título de Remate".
- 111.23. Objetos mal valorados.-** En caso de que se determinase que una prenda no cumple las condiciones para ser subastada, por ser una prenda que no debió haber sido aceptada en garantía, el Banco a través de la Junta de Remates establecerá las responsabilidades del(los) valorador(es) involucrado(s), el(los) cual(es) deberá(n) asumir los montos del (de los) préstamo(s) otorgado(s) más los intereses corrientes y de mora, así como costos y gastos correspondientes.
- 111.24. Objetos sobrevalorados.-** En casos de que la prenda mal valorada tenga condiciones de ser puesta en subasta y el precio que se llegare a ofertar no cubriera el monto del crédito otorgado más los intereses corrientes y de mora, así como costos y gastos correspondientes, la diferencia deberá ser cubierta por el valorador original de la prenda.
- 111.25. Indemnización.-** Si por motivos de fuerza mayor técnicamente calificados, el BIESS estuviere en imposibilidad de devolver el bien dado en garantía, se restituirá a quien demuestre ser titular del crédito concedido o su legítimo representante, el valor del avalúo fijado a la fecha de la concesión del crédito más un recargo en concepto de indemnización, el cual constará establecido en el instructivo correspondiente, previa deducción de los valores adeudados por el prestatario. El BIESS tomará las medidas internas necesarias para la recuperación de estos montos de los seguros contratados.
- 111.26. Declaración de Licitud de Fondos.-** En el contrato de prenda el cliente deberá declarar que el origen de las prendas y el destino del crédito concedido provienen y se destinaron para fines lícitos respectivamente.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01	
			FECHA: 07-MAR-2013	
			Versión: 2.0	Página: 49 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

111.27. Participación en los remates.- Se prohíbe la participación de los empleados del
BIESS.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

**TÍTULO V NOVACIÓN, REFINANCIAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS Y QUIROGRAFARIOS**

SECCIÓN 1. Novación

Art. 112. Se denomina novación al acuerdo convenio o contrato mediante el cual a pedido del cliente se modifican las condiciones iniciales de un crédito, extinguiéndose la obligación original y naciendo una nueva, entera y totalmente distinta a la anterior, subsistiendo las garantías otorgadas a favor del BIESS.

Art. 113. Toda novación deberá ser solicitada por el deudor, por los medios y en la forma que el Banco establezca para el efecto.


Art. 114. Una vez presentada la solicitud de novación se realizará el análisis de crédito que corresponda, a fin de determinar la nueva capacidad de pago del deudor, de ser el caso, y que éste cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de sus créditos.

Art. 115. El crédito novado corresponderá al mismo tipo de producto del crédito originalmente otorgado.

Art. 116. La Novación de créditos será aplicable en los siguientes casos:

- 116.1. Cuando el cliente solicite reducción en el plazo del crédito original, debido a que sus ingresos se han incrementado y estos están reportados al IESS o por abonos extraordinarios en los cuales se solicite la reducción de dicho plazo.
- 116.2. Para aquellos préstamos hipotecarios en que los clientes soliciten la sustitución del deudor o codeudor de la obligación, debido a disoluciones o liquidaciones de sociedades conyugales o uniones de hecho, siempre y cuando se acredite satisfactoriamente la capacidad financiera del nuevo deudor y éste cumpla con las condiciones establecidas por el BIESS para el otorgamiento de sus créditos hipotecarios. Esta novación deberá ser solicitada formalmente y por escrito por los deudores originales y nuevos.
- 116.3. En caso de fallecimiento del (de los) deudor(es) de créditos que no fue cancelado por el seguro de desgravamen conforme al contrato firmado con la aseguradora o con la entidad que brinde este seguro y cuyos legítimos herederos tuvieran la voluntad de honrar el crédito recibido y cumplieren las condiciones que el BIESS estableciere para el efecto en el instructivo correspondiente. En este caso las condiciones de la garantía hipotecaria se mantendrán inalterables.
- 116.4. En otros casos establecidos en el instructivo respectivo.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 51 de 60

SECCIÓN 2. Refinanciamiento

Art. 117. Se denomina refinanciamiento al acuerdo, convenio o contrato mediante el cual se modifican las condiciones principales de aquellos créditos en los cuales el Cliente o el Banco prevean probabilidades de incumplimiento de la obligación vigente, a fin de facilitar al Cliente el pago de la obligación y de esta forma, asegurar al Banco el cobro de la misma.

Art. 118. El refinanciamiento procederá siempre que el prestatario presente un flujo de caja favorable y presente una categoría de riesgo hasta A-3 "Riesgo normal" en el Banco y en el sistema financiero.

Art. 119. El refinanciamiento deberá ser solicitado por el deudor, por los medios y en la forma que el Banco establezca para el efecto.

Art. 120. Una vez presentada la solicitud de refinanciamiento se realizará el análisis de crédito que corresponda, a fin de determinar la capacidad de pago del deudor, y que éste cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de sus créditos según el tipo que corresponda.

Art. 121. El análisis de crédito que se efectuó a los Clientes jubilados deberá ir en función de su monto de pensión, es decir, para modificar el dividendo, el plazo se podrá extender considerando la edad máxima permitida indicada en el presente Manual.

Art. 122. En el caso de Clientes cesantes, cabe el refinanciamiento de sus créditos siempre y cuando, estos se mantengan al día en sus pagos y demuestren que cuentan con los ingresos necesarios verificables que permitan cancelar puntualmente los dividendos de la obligación cuyo refinanciamiento solicita.


Art. 123. El Banco podrá conceder más de un refinanciamiento para un mismo préstamo siempre y cuando cumpla las condiciones estipuladas en el respectivo instructivo.

Art. 124. El nuevo plazo para el pago del crédito refinanciado se lo podrá extender hasta el plazo máximo establecido para cada producto en el Manual de Crédito. En este nuevo plazo se considerará incluido el tiempo que hubiere transcurrido del crédito original.

Art. 125. El refinanciamiento se instrumentará en el acuerdo, convenio o contrato de crédito que la Gerencia Legal elabore para el efecto, los mismos que deberán constar debidamente firmados por la parte deudora y legalizados.

Art. 126. Un crédito refinanciado podrá ser susceptible de una reestructuración, en caso de cumplir con las condiciones exigidas por el Banco para el efecto.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
	RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	Página: 52 de 60

SECCIÓN 3. Reestructuración

Art. 127. Se denomina reestructuración, al acuerdo, convenio o contrato mediante el cual se modifican las condiciones originales de un crédito, cuando el deudor hubiere caído en mora en el pago de dicho préstamo, presente fuertes debilidades financieras con un nivel de riesgo superior al normal, que tenga capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y, cuando se hayan agotado otras alternativas de repago de la obligación crediticia. Será aplicable a aquel deudor que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido. Cuando un crédito cumpla las características indicadas, el Banco podrá, previa solicitud del Cliente, reestructurar la deuda contraída, modificando las condiciones principales del crédito, estableciendo un nuevo plan de pagos que le permita cancelar sus obligaciones.

Art. 128. La reestructuración deberá ser solicitada por el deudor, por los medios y en la forma que el Banco establezca para el efecto.

Art. 129. La reestructuración de un crédito podrá darse cuando el deudor original presente fuertes debilidades financieras con un nivel de riesgo superior al normal, esto es a A-3, capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y, cuando se hayan agotado otras alternativas de repago de la obligación crediticia. Será aplicable a aquel deudor que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.

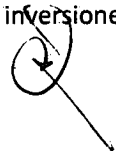
Art. 130. Una vez presentada la solicitud de reestructuración se realizará el análisis de crédito que corresponda, a fin de determinar la capacidad de pago del deudor, y que éste cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de créditos hipotecarios.


Art. 131. La reestructuración podrá darse siempre y cuando el deudor justifique la fuente de repago, la misma que deberá ser suficiente para cubrir el pago de los nuevos dividendos.

Art. 132. En este nuevo análisis de crédito se podrán incluir otros ingresos del prestatario o de su cónyuge/conviviente siempre y cuando el prestatario mantenga su calidad de afiliado al IESS bajo cualquier modalidad. La nueva forma y límites de cobro estarán establecidos en el instructivo correspondiente.

Art. 133. En el caso de clientes cesantes, cabe la reestructuración de sus créditos siempre y cuando demuestren que cuentan con los ingresos necesarios verificables que permitan cancelar puntualmente los dividendos de la obligación cuya reestructuración solicita.

Art. 134. La reestructuración de un crédito deberá entenderse como una medida excepcional para regularizar el comportamiento de pago de un deudor y por la misma razón, bajo ninguna circunstancia, podrá convertirse en una práctica recurrente en el proceso de recuperación de las inversiones privativas.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
			Versión: 2.0 Página: 53 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

Art. 135. Un crédito reestructurado mantendrá la categoría de riesgo que tuviere al momento de implementar dicha operación. El traslado de la calificación de una operación reestructurada a la subsiguiente categoría de menor riesgo, procederá cuando el deudor haya efectuado el pago de por lo menos tres (3) cuotas o no haya presentado situaciones de falta de pago durante seis (6) meses, cualquiera sea mayor.


Art. 136. Si la reestructuración consiste en la sustitución del deudor, deberá realizarse un estudio que acredite satisfactoriamente la capacidad financiera de dicho nuevo deudor, mismo que deberá cumplir los requisitos establecidos en el presente Manual para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios. En este caso, si la calificación del nuevo deudor es de menor riesgo que la del deudor anterior, podrán reversarse las provisiones en el porcentaje que corresponda.

Art. 137. No podrá concederse más de una reestructuración para un mismo préstamo, salvo aprobación excepcional del Directorio, previo informe favorable de la Gerencia de Riesgos.

Art. 138. El nuevo plazo para el pago del crédito reestructurado se lo podrá extender hasta el plazo máximo establecido para cada tipo de crédito. En este nuevo plazo se considerará incluido el tiempo que hubiere transcurrido del crédito original.

Art. 139. Para la reestructuración, el Cliente deberá encontrarse al día en el pago de los intereses vigentes y de mora, únicamente se reestructurará el capital de la deuda.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	
		FECHA: 07-MAR-2013	
		Versión: 2.0	Página: 54 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

TÍTULO VI DE LOS ANEXOS

ANEXO 1 GLOSARIO

Afiliado.- Es toda persona natural que consta registrada en el régimen del seguro general obligatorio, ya sea como asegurado en relación de dependencia o voluntario, mediante un aporte administrado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y que tiene derecho a gozar de prestaciones y beneficios que consagra dicho seguro.

Avalúo.- Estimación o dictamen efectuado por un perito calificado, que se hace sobre un bien inmueble que se entregará en garantía, a fin de que el BIESS pueda conocer el valor o precio real de un bien.

Carta de compromiso.- Documento firmado por el representante legal del BIESS o por quien éste determine, mediante el cual el BIESS solicita se emita la minuta de levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar y se compromete a transferir a la IFI Acreedora, el saldo pendiente de pago por parte del Cliente que ha solicitado la sustitución de hipoteca, o del actual propietario del inmueble cuya propiedad se está traspasando a favor del Cliente y que quedará en garantía del BIESS, en el caso de compra de vivienda hipotecada.

Cliente.- Es el afiliado o jubilado del IESS que solicita los servicios financieros al BIESS.

Contrato de Compra Venta.- Contrato celebrado a través de escritura pública, mediante el cual una de las partes denominada vendedora entrega un bien a otra, denominada compradora y paga por ella un cierto precio.

Contrato de Préstamo o Mutuo Hipotecario.- Es el título ejecutivo o título valor en el cual se encuentra respaldado y sustentado el crédito otorgado.


Crédito Hipotecario Solidario.- Es aquel crédito que de manera proporcional, aunque solidaria confiere el BIESS a la sociedad conyugal o unión de hecho (debidamente declarada en instrumento público), cuyos miembros deben encontrarse afiliados al régimen del seguro general obligatorio y/o ser pensionistas de vejez o jubilados que perciben una pensión, administrada y concedida por el IESS, respectivamente.

Dación en pago.- Es una forma de extinguir las obligaciones por medio de la cual el deudor entrega al Banco, a título de pago, el bien inmueble que garantiza la obligación hipotecaria, que acepta recibirlo, dejando con esa entrega extinguida la obligación.

Garantía Bancaria.- Documento emitido por una Institución Financiera (previamente designada) que garantiza el pago por parte del BIESS a la IFI Acreedora, a fin de que ésta proceda con el levantamiento de la garantía a ser traspasada al BIESS.

Hipoteca.- Es el gravamen real, constituido sobre el bien inmueble por el que se solicita el crédito y que garantiza el mismo, y de cuyo uso se beneficia el mismo deudor.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	FECHA: 07-MAR-2013	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

Jubilado.- Es toda persona natural que ha cumplido los requisitos de tiempo de imposiciones y edad de retiro, o padece una lesión permanente, física, o mental, total o parcial, y percibe una pensión regular del Seguro Social.

Novación.- Es la operación de crédito a través de la cual se extingue la primitiva obligación con todas las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal, y nace una nueva, entera y totalmente distinta de la anterior; no obstante, las partes deben acordar mantener garantías de similar o superior calidad y cobertura, lo que se dará en modo expreso.

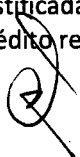
Pensionista de montepío por viudedad.- Es toda persona natural que percibe una pensión regular del Seguro General Obligatorio a causa del fallecimiento de su cónyuge o conviviente, afiliado o jubilado del IESS.


Persona con discapacidad.- Para los efectos de este Manual y en base a lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca la normativa vigente y que sea reconocido como tal por el órgano competente.

Prohibición de Enajenar.- Es una medida precautoria destinada a garantizar el pago de la obligación, mediante la cual el bien inmueble que garantiza el crédito, no pueda ser vendido o trasladado su dominio sin previa autorización del Banco o hasta la cancelación total del crédito.

Refinanciamiento.- Es la operación de crédito a través de la cual se extingue la primitiva obligación con todas las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal, procederá cuando la Institución prevea probabilidades para el incumplimiento de la obligación vigente, siempre que el prestatario presente un flujo de caja favorable y presente una categoría de riesgo hasta A-3 "Riesgo normal" en la entidad y en el sistema financiero. Las condiciones de la nueva operación podrán ser diferentes con respecto a la anterior.

Reestructuración.- Es la operación de crédito a través de la cual se extingue la primitiva obligación con todas las garantías y demás obligaciones que accedan a la obligación principal, podrá darse cuando el deudor original presente fuertes debilidades financieras con un nivel de riesgo superior al normal, esto es a A-3, capacidad de pago nula o insuficiente, serios problemas para honrar sus obligaciones; y, cuando se hayan agotado otras alternativas de repago de la obligación crediticia. Será aplicable a aquel deudor que por cualquier causa debidamente justificada y comprobada, ha disminuido su capacidad de pago, más no su voluntad de honrar el crédito recibido.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01	
			FECHA: 07-MAR-2013	
			Versión: 2.0	Página: 56 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		

Tablas de Amortización.- Son las tablas de amortización que el cliente firma junto con el contrato de préstamo o mutuo en las cuales se encuentra el detalle de montos y fechas de los pagos a efectuar.

Vivienda.- Para efectos del presente Manual y conforme a lo establecido en la normativa vigente, se considerará vivienda al inmueble destinado a ser habitado por el destinatario del crédito y su familia.



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	FECHA: 07-MAR-2013 Versión: 2.0
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	
		Página: 57 de 60

ANEXO II TABLA DE CONTENIDO


EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	2
CONSIDERANDO	3
RESUELVE	4
TÍTULO I DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS QUE OTORGA EL BIESS.....	4
CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LOS CRÉDITOS QUE OTORGA EL BIESS	5
TÍTULO II CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS	8
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	8
CAPÍTULO II: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CREDITOS QUIROGRAFARIOS	8
CAPÍTULO III: CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS.....	11
SECCIÓN 1. Requisitos Básicos para el otorgamiento del Préstamo	11
SECCIÓN 2. Créditos Quirografarios para Trabajadores de Campo de la Industria Azucarera	12
TÍTULO III CRÉDITOS HIPOTECARIOS	13
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	13
CAPÍTULO II: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	13
CAPÍTULO III: CONCESIÓN	17
SECCIÓN 1. Requisitos Básicos para la Precalificación.....	17
SECCIÓN 2. Calificación y Aprobación del Crédito	19
SECCIÓN 3. Instrumentación de la operación de crédito	20
CAPÍTULO IV: TIPOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	21
SECCIÓN 1. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Vivienda Terminada	22
SECCIÓN 2. Préstamo Hipotecario para Remodelación, Ampliación o Mejoramiento de Vivienda	23
SECCIÓN 3. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Otros Bienes Inmuebles distintos de Vivienda	24
SECCIÓN 4. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terrenos Destinados a Vivienda ..	25
SECCIÓN 5. Préstamo Hipotecario para Construcción de Vivienda	26
SECCIÓN 6. Préstamo Hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda	30



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN:	GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	Versión: 2.0
RESPONSABLE DE MONITOREO:	GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA		
			Página: 58 de 60

SECCIÓN 7.	Préstamo Hipotecario Complementario.....	34
SECCIÓN 8.	Préstamo Hipotecario de Única Vivienda Familiar	35
SECCIÓN 9.	Préstamos Hipotecarios para Sustitución de Acreedor Hipotecario (Sustitución de Hipoteca)	37
SECCIÓN 10.	Préstamos Hipotecarios para Compra de Vivienda Hipotecada	40
CAPÍTULO V:	MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS	43
SECCIÓN 1.	MODIFICACIÓN DE HIPOTECAS.....	43
SECCIÓN 2.	Cancelación de Hipotecas	44
TÍTULO IV	CRÉDITOS PRENDARIOS	45
CAPÍTULO I:	GENERALIDADES	45
CAPÍTULO II:	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS CREDITOS PRENDARIOS	45
TÍTULO V	NOVACIÓN, REFINANCIAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y QUIROGRAFARIOS.....	50
SECCIÓN 1.	Novación	50
SECCIÓN 2.	Refinanciamiento.....	51
SECCIÓN 3.	Reestructuración.....	52
TÍTULO VI	DE LOS ANEXOS.....	54
ANEXO 1	GLOSARIO.....	54
ANEXO II	TABLA DE CONTENIDO	57
	DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	59
	DISPOSICIÓN DEROGATORIA:	60



	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Código: MA-GCRE-MC-01	
		FECHA: 07-MAR-2013	
		Versión: 2.0	Página: 59 de 60
RESPONSABLE DE APLICACIÓN:		GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES	
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Hasta que la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos ponga en funcionamiento el nuevo Sistema de Registro Crediticio, el BIESS seguirá utilizando los servicios e información de los Burós de Información Crediticia, de acuerdo a la normativa establecida por la Dirección Nacional de Datos Públicos y la Superintendencia de Bancos y Seguros.

SEGUNDA: Todos los procesos relacionados con el otorgamiento, modificación o cancelación de los créditos que otorga el BIESS deberán ser implementados y emitidos los manuales operativos e instructivos que correspondan en el plazo de hasta 180 días a partir de la aprobación del presente Manual. Las Gerencias de Crédito, Tecnología, Operaciones, Legal y Estudios serán encargadas de este proceso. Hasta que se implementen los cambios indicados y se elaboren los instructivos correspondientes, se seguirá aplicando la normativa anterior.

TERCERA: Todos los procesos relacionados con la modificación y cancelación de las garantías de los créditos que otorga el BIESS deberán ser implementados y emitidos los manuales operativos e instructivos que correspondan en el plazo de hasta 180 días a partir de la aprobación del presente Manual. Las Gerencias de Crédito, Tecnología, Operaciones, Legal y Estudios serán encargadas de este proceso. Hasta que se implementen los cambios indicados y se elaboren los instructivos correspondientes, se seguirá aplicando la normativa anterior.

CUARTA: A fin de dar cumplimiento a los derechos establecidos en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, el BIESS, en el plazo de 180 días contados a partir de la aprobación del presente Manual, deberá haber modificado sus sistemas y procesos, a fin de facilitar y permitir los abonos extraordinarios y pre-cancelaciones a que tienen derecho los clientes en base a la citada norma legal.

QUINTA: Todos los títulos de crédito y de garantías que respalden operaciones de crédito que otorga el BIESS deberán contener las cláusulas necesarias que protejan al Banco de cualquier tipo de contingencia por incumplimiento en el pago por parte de los clientes. Así mismo deberán contener las cláusulas necesarias que prevengan al cliente sobre las sanciones en caso de desvío de fondos. Las Gerencias de Crédito, Operaciones, Legal y Estudios serán encargadas de implementar el proceso de aplicación de las sanciones por desvío, en el plazo de 180 días contados a partir de la aprobación del presente Manual.

SEXTA: En lo relacionado al otorgamiento de créditos a personas con discapacidad intelectual, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se someterá a lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades que dicte el organismo respectivo y a lo establecido en el Código Civil y Código de Procedimiento Civil sobre capacidad, incapacidad, tutelas, curadurías e interdicción, para lo cual se emitirá el instructivo respectivo.

SEPTIMA: En caso de que el BIESS llegase a determinar que el crédito fue otorgado con información falsa o pretendiendo defraudar al BIESS o si existiese declaratoria por parte del IESS

	MANUAL DE CRÉDITO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL		Código: MA-GCRE-MC-01
			FECHA: 07-MAR-2013
	RESPONSABLE DE APLICACIÓN: GERENCIA DE CRÉDITO Y GERENCIA DE OPERACIONES		Versión: 2.0 Página: 60 de 60
RESPONSABLE DE MONITOREO:		GERENCIA DE RIESGOS, UNIDAD DE CUMPLIMIENTO Y AUDITORÍA INTERNA	

de afiliación fraudulenta, el Banco podrá ajustar la tasa de interés a la máxima legal establecida del segmento vivienda o declarar vencido anticipadamente el crédito.

OCTAVA: Para la aplicación del artículo 112.5 respecto del precio referencial de brillantes, hasta que el estudio técnico sea definido, queda a criterio de los valoradores incrementar el valor del crédito cuando se trate de garantía de oro engastado con diamantes únicamente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Art. 140. Se derogan las Resoluciones Nos. BIESS-017 de 18 de noviembre del 2010, ratificada el 23 de febrero de 2011, BIESS-013-2011 de 13 de abril de 2011 y BIESS-032-2011 de 26 de octubre de 2011.

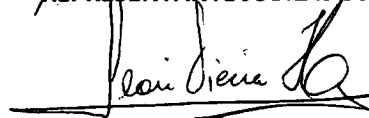
Art. 141. Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación en segundo debate, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE.- Dado en Quito, Distrito Metropolitano, a 7 de marzo de 2013.

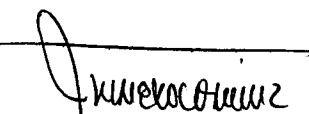

 Bco. Ramiro González Jaramillo
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO


 Ing. Omar Serrano Cueva
**DIRECTOR PRINCIPAL
REPRESENTANTE AFILIADOS**


 Eco. Bolívar Cruz Huilcapi
**DIRECTOR PRINCIPAL
REPRESENTANTE JUBILADOS**


 Ing. Efraín Vieira Herrera
**SECRETARIO DEL DIRECTORIO
GERENTE GENERAL BIESS**

CERTIFICO.- Que la presente Resolución fue aprobada por el Directorio del BIESS en dos discusiones, en sesiones celebradas el 22 de enero y 07 de marzo de 2013. Quito, Distrito Metropolitano, 07 de marzo de 2013.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**PROSECRETARIA DEL DIRECTORIO
SECRETARIA GENERAL BIESS**