

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

En la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, a los diez días del mes de julio del 2018, a las 08h30 se inicia el registro de asistencia para la sesión de Asamblea General Extraordinaria de Partícipes, con el siguiente orden del día:

1. Conocer y aprobar la política de préstamos con Garantía Hipotecaria.
2. Modificar y aprobar la política de préstamos con Garantía Prendaria.

Convocatoria a Asamblea General

En cumplimiento al Capítulo IV y a los Artículos 37 y 39 del Estatuto vigente del Fondo, Resolución nro. 280-2016-F Artículos 23 de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se remitió por correo electrónico a todos los partícipes de ESPOL FCPC la convocatoria respectiva, la misma que determinaba fecha, hora, lugar y el orden del día de la sesión.

Quórum para instalación de la Asamblea General

De conformidad con el Art. 40 del Estatuto Vigente de ESPOL FCPC que menciona "El quórum requerido para la instalación de la Asamblea General de partícipes, tanto ordinaria como extraordinaria, en primera convocatoria, será la mitad más uno del total de partícipes de acuerdo con el valor de sus participaciones, en numerario. En caso de no existir dicho quórum a la primera convocatoria, el representante legal realizará la segunda convocatoria en ese mismo acto y la Asamblea General se constituirá válidamente una hora después, con el número de partícipes presentes..."

Siendo las 09h30 am el Representante Legal confirma los partícipes presentes que se instala la asamblea y procede con el orden del día.

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación
Quórum	223	100.00%
Partícipes Asistentes	37	7.54%
Partícipes No Asistentes	186	92.46%

Una vez instalada la Asamblea, se indica que la misma deberá estar constituida por el Representante Legal del Fondo y un Secretario/a que deberá ser uno de los partícipes. Una vez explicadas las funciones del Secretario/a, algunos partícipes presentes mocionan al Ing. Doly Freire Lara, la Asamblea por unanimidad aprueba la moción, el partícipe inmediatamente asume la función de Secretaria de la Asamblea.

Así también, el Representante Legal explica a los partícipes el sistema de votación es en base a la participación en numerario de los partícipes presentes y se la realizará al final de la presentación del orden día, no habiendo ninguna objeción se da inicio a la Asamblea General.

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Desarrollo de la sesión:

Primer Punto: Conocer y aprobar la política de préstamos con Garantía Hipotecaria.

El Representante Legal da inicio a la presentación, explicando sobre el destino, requisitos y el análisis de la capacidad de pago para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria.

La política según lo debatido en la asamblea extraordinaria, manifiesta lo siguiente,

Artículo 1.- Se denomina préstamo hipotecario el que concede el ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado a sus partícipes activos, en base de primera hipoteca, constituida a favor del Fondo por el prestatario.

El informe y avalúo del bien a hipotecarse será realizado por un profesional especializado calificado por la Superintendencia de Bancos. El costo del informe y avalúo lo asumirá el partícipe.

Artículo 2.- Los préstamos con garantía hipotecaria serán aplicados en los siguientes casos:

- i) Programas de vivienda establecidas por el EFPCPC.
- ii) Adquisición de unidades de vivienda terminada de primera hipoteca.
- iii) Ampliación, remodelación de vivienda.
- iv) Compra de terreno y construcción de vivienda en zonas urbanas.
- v) Compra de viviendas ubicadas en zonas urbanas que no se encuentren hipotecadas.
- vi) Compra de inmuebles de primera hipoteca en propiedad horizontal para vivienda u oficina.
- vii) Sustitución de hipoteca de bienes inmuebles u otros.

Artículo 3.- Los partícipes activos para acceder a los préstamos hipotecarios deberán presentar los siguientes requisitos:

- i) Acreditar como mínimo 6 aportaciones mensuales al EFPCPC.
- ii) Demostrar antigüedad con el patrono ESPOL de al menos dos años.
- iii) Solicitud de préstamo hipotecario.
- iv) Copia a colores de cédula y certificado de votación actualizado.
- v) Proforma o compromiso del bien a hipotecar.
- vi) Certificado de laborar en la ESPOL.
- vii) Certificado del registrador de la propiedad actualizado sobre el inmueble a adquirir que acredite no tener gravamen alguno y su respectivo certificado de avalúos y catastros otorgado por el Municipio del cantón pertinente.
- viii) Croquis de la ubicación del inmueble.
- ix) Autorización para el débito de la cuota mensual respectiva de su remuneración en la ESPOL.
- x) Incremento del aporte al EFPCPC será desde 5% de su salario dependiendo del monto del crédito realizado, solo para el préstamo con garantía hipotecario.
- xi) Otros documentos que fuesen requeridos.

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Artículo 4.- El monto del préstamo hipotecario se podrá otorgar hasta USD 150.000 en la cual, el aporte mínimo será el 5% de su RMU. Para otorgar un monto mayor a USD 150.000 el aporte del partícipe será mínimo el 8% de su RMU. En ambos casos dependerá de la capacidad de pago del partícipe. Para el efecto se contará como fuente de pago el ingreso neto mensual de la remuneración, sueldo o salario más otros ingresos obtenidos del rol de pagos de la ESPOL.

Artículo 5.- El plazo máximo para la cancelación del préstamo con garantía hipotecaria será hasta veinte y cinco años, siempre que la sumatoria de la edad del partícipe y el número de años del crédito hipotecario no supere los setenta y cinco años de edad del partícipe.

Artículo 6.- La tasa de interés que se concederá para los préstamos hipotecarios, será del 8 %, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará dependiendo de la tasa indicada por el Banco Central del Ecuador o entidad que haga sus veces.

Artículo 7.- Sobre la capacidad de endeudamiento:

- Depende de la capacidad de pago tomado en cuenta los 12 últimos meses promedio de los ingresos recibidos del rol de pagos más otros ingresos regulares comprobados de la ESPOL y de su nivel de endeudamiento.
- El partícipe podrá comprometer hasta el 30% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas préstamos vigentes con el EFCPC y cualquier otro rubro de descuento que se realice vía rol de pago.

Artículo 8.- De reunir los requisitos previstos el área responsable realizará el análisis del préstamo y de ser positivo el informe, se generará un expediente sobre el cual el Representante Legal del EFCPC autorizará el crédito y se iniciarán los trámites correspondientes que serán notariados y registrados en las instancias pertinentes. Los gastos ocasionados podrán ser asumidos por el partícipe o incluirá dentro del monto del préstamo.

Una vez que se haya legalizado el expediente del préstamo hipotecario, que incluirá obligatoriamente la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente, se procederá a la emisión del cheque correspondiente o la transferencia bancaria directamente a la inmobiliaria o vendedor del bien inmueble.

Artículo 9.- La recuperación de cartera será en forma mensual, en caso de mora se incrementará el interés por mora de Ley vigente. En caso de que la mora sea mayor a tres mensualidades se procederá con el trámite judicial correspondiente. Los gastos demandados en este tipo de actos serán imputados al partícipe, según lo estipulado por la Ley.

Artículo 10.- Para la adquisición de inmuebles con construcciones por estrenar se podrá otorgar el crédito hasta por el 100 % del valor del bien. Además, el partícipe podrá solicitar que se incluyan en su crédito los gastos legales que ocasione la

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

adquisición del inmueble. Este valor se transferirá directamente al vendedor o promotor de la misma, una vez inscrita la garantía hipotecaria.

Artículo 11.- Para la adquisición de inmuebles usados u otros, entendiéndose por tales a aquellos con más de 6 meses contados desde su construcción y entrega de obra, se podrá otorgar el crédito siempre que su avalúo no sea menor al 120% del valor a financiar. Además, el partícipe podrá solicitar que se incluyan en su crédito los gastos legales que ocasione la adquisición del inmueble. Este valor se transferirá directamente al vendedor, promotor o al partícipes según el caso, una vez inscrita la garantía hipotecaria.

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación	% Asamblea
Quórum	83	20.31%	100.0%
Votos a Favor	77	18.62%	91.7%
Votos a Contra	0	0.00%	0.0%
Blanco	0	0.00%	0.0%
Nulos	0	0.00%	0.0%
No Votaron	6	1.69%	8.3%

Así también el Representante Legal explica sobre el tiempo estimado para otorgar este tipo de préstamos, debido a que se debe desarrollar y/o actualizar el módulo de préstamos en el sistema contable, por lo cual la Asamblea General decide por votación unánime se contrate un profesional temporal para el desarrollo del módulo respectivo, la Secretaria corrobora dicha decisión.

La secretaria constata la decisión de la Asamblea General en **aprobar** la política para los préstamos hipotecaria con 91.70% de participación de los partícipes presentes.

Segundo Punto: Modificar y aprobar la política de préstamos con Garantía Prendaria

El Representante Legal inicia diciendo que la modificación de la política fue motivada por los partícipes del EFPC, en la cual se considera la sustitución de la deuda de un vehículo usado, se agrega el artículo 12 en la política que menciona lo siguiente:

“Artículo 12.- Cuando se trate de vehículos usados, conforme lo determinado en el artículo 1, se podrá conceder préstamos prendarios siempre que se observen los siguientes parámetros: i) se entenderá por usados a aquellos vehículos que tengan más de 3 meses de circulación; ii) no haber tenido más de un dueño; y, iii) que el crédito se solicite para sustitución de deuda, en cuyo caso el Fondo desembolsará y/o transferirá el valor de crédito directamente a la institución acreedora respectiva, quien a su vez deberá ceder sus derechos al Fondo o los habilitantes respectivos. Para instrumentar la prenda se deberá considerar lo detallado en este documento, y solo para este caso se solicitará el avalúo comercial del vehículo (dicho valor lo asumirá el partícipe) por profesionales avaladas por las entidades de control.”

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación	% Asamblea
Quórum	83	20.31%	100.0%
Votos a Favor	77	18.62%	91.7%
Votos a Contra	0	0.00%	0.0%
Blanco	0	0.00%	0.0%
Nulos	0	0.00%	0.0%
No Votaron	6	1.69%	8.3%

La Secretaria constata la decisión de la Asamblea General en **aprobar** la reforma a la política para los préstamos prendarios con el 91.70% de participación de los partícipes presentes.

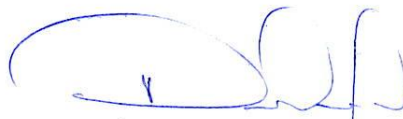
Así mismo se instaló la asamblea a las 9h30 con un quorum inicial de 37 partícipes, a medida que iba transcurriendo se registró la participación total 83 partícipes con derecho a la votación para el orden del día tratado.

Una vez expuesto todos los puntos del orden del día, se da por concluida la Asamblea General Ordinaria de Partícipes a las 12h30 del 10 de julio del 2018.

Para constancia de lo indicado, suscriben la presente acta, el día martes 10 de julio del 2018.



Ing. Francisco Luna Colamarco
Representante Legal
ESPOL FPCP



Ing. Doly Freire Lara
Secretaria
Partícipe de ESPOL FCPC



ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

En la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, a los diez días del mes de julio del 2018, a las 08h30 se inicia el registro de asistencia para la sesión de Asamblea General Extraordinaria de Partícipes, con el siguiente orden del día:

1. Conocer y aprobar la política de préstamos con Garantía Hipotecaria.
2. Modificar y aprobar la política de préstamos con Garantía Prendaria.

Convocatoria a Asamblea General

En cumplimiento al Capítulo IV y a los Artículos 37 y 39 del Estatuto vigente del Fondo, Resolución nro. 280-2016-F Artículos 23 de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se remitió por correo electrónico a todos los partícipes de ESPOL FCPC la convocatoria respectiva, la misma que determinaba fecha, hora, lugar y el orden del día de la sesión.

Quórum para instalación de la Asamblea General

De conformidad con el Art. 40 del Estatuto Vigente de ESPOL FCPC que menciona "El quórum requerido para la instalación de la Asamblea General de partícipes, tanto ordinaria como extraordinaria, en primera convocatoria, será la mitad más uno del total de partícipes de acuerdo con el valor de sus participaciones, en numerario. En caso de no existir dicho quórum a la primera convocatoria, el representante legal realizará la segunda convocatoria en ese mismo acto y la Asamblea General se constituirá válidamente una hora después, con el número de partícipes presentes..."

Siendo las 09h30 am el Representante Legal confirma los partícipes presentes que se instala la asamblea y procede con el orden del día.

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación
Quórum	223	100.00%
Partícipes Asistentes	37	7.54%
Partícipes No Asistentes	186	92.46%

Una vez instalada la Asamblea, se indica que la misma deberá estar constituida por el Representante Legal del Fondo y un Secretario/a que deberá ser uno de los partícipes. Una vez explicadas las funciones del Secretario/a, algunos partícipes presentes mocionan al Ing. Doly Freire Lara, la Asamblea por unanimidad aprueba la moción, el partícipe inmediatamente asume la función de Secretaria de la Asamblea.

Así también, el Representante Legal explica a los partícipes el sistema de votación es en base a la participación en numerario de los partícipes presentes y se la realizará al final de la presentación del orden día, no habiendo ninguna objeción se da inicio a la Asamblea General.

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Desarrollo de la sesión:

Primer Punto: Conocer y aprobar la política de préstamos con Garantía Hipotecaria.

El Representante Legal da inicio a la presentación, explicando sobre el destino, requisitos y el análisis de la capacidad de pago para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria.

La política según lo debatido en la asamblea extraordinaria, manifiesta lo siguiente,

Artículo 1.- Se denomina préstamo hipotecario el que concede el ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado a sus partícipes activos, en base de primera hipoteca, constituida a favor del Fondo por el prestatario.

El informe y avalúo del bien a hipotecarse será realizado por un profesional especializado calificado por la Superintendencia de Bancos. El costo del informe y avalúo lo asumirá el partícipe.

Artículo 2.- Los préstamos con garantía hipotecaria serán aplicados en los siguientes casos:

- i) Programas de vivienda establecidas por el EFPCPC.
- ii) Adquisición de unidades de vivienda terminada de primera hipoteca.
- iii) Ampliación, remodelación de vivienda.
- iv) Compra de terreno y construcción de vivienda en zonas urbanas.
- v) Compra de viviendas ubicadas en zonas urbanas que no se encuentren hipotecadas.
- vi) Compra de inmuebles de primera hipoteca en propiedad horizontal para vivienda u oficina.
- vii) Sustitución de hipoteca de bienes inmuebles u otros.

Artículo 3.- Los partícipes activos para acceder a los préstamos hipotecarios deberán presentar los siguientes requisitos:

- i) Acreditar como mínimo 6 aportaciones mensuales al EFPCPC.
- ii) Demostrar antigüedad con el patrono ESPOL de al menos dos años.
- iii) Solicitud de préstamo hipotecario.
- iv) Copia a colores de cédula y certificado de votación actualizado.
- v) Proforma o compromiso del bien a hipotecar.
- vi) Certificado de laborar en la ESPOL.
- vii) Certificado del registrador de la propiedad actualizado sobre el inmueble a adquirir que acredite no tener gravamen alguno y su respectivo certificado de avalúos y catastros otorgado por el Municipio del cantón pertinente.
- viii) Croquis de la ubicación del inmueble.
- ix) Autorización para el débito de la cuota mensual respectiva de su remuneración en la ESPOL.
- x) Incremento del aporte al EFPCPC será desde 5% de su salario dependiendo del monto del crédito realizado, solo para el préstamo con garantía hipotecario.
- xi) Otros documentos que fuesen requeridos.

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Artículo 4.- El monto del préstamo hipotecario se podrá otorgar hasta USD 150.000 en la cual, el aporte mínimo será el 5% de su RMU. Para otorgar un monto mayor a USD 150.000 el aporte del partícipe será mínimo el 8% de su RMU. En ambos casos dependerá de la capacidad de pago del partícipe. Para el efecto se contará como fuente de pago el ingreso neto mensual de la remuneración, sueldo o salario más otros ingresos obtenidos del rol de pagos de la ESPOL.

Artículo 5.- El plazo máximo para la cancelación del préstamo con garantía hipotecaria será hasta veinte y cinco años, siempre que la sumatoria de la edad del partícipe y el número de años del crédito hipotecario no supere los setenta y cinco años de edad del partícipe.

Artículo 6.- La tasa de interés que se concederá para los préstamos hipotecarios, será del 8 %, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará dependiendo de la tasa indicada por el Banco Central del Ecuador o entidad que haga sus veces.

Artículo 7.- Sobre la capacidad de endeudamiento:

- Depende de la capacidad de pago tomado en cuenta los 12 últimos meses promedio de los ingresos recibidos del rol de pagos más otros ingresos regulares comprobados de la ESPOL y de su nivel de endeudamiento.
- El partícipe podrá comprometer hasta el 30% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas préstamos vigentes con el EFCPC y cualquier otro rubro de descuento que se realice vía rol de pago.

Artículo 8.- De reunir los requisitos previstos el área responsable realizará el análisis del préstamo y de ser positivo el informe, se generará un expediente sobre el cual el Representante Legal del EFCPC autorizará el crédito y se iniciarán los trámites correspondientes que serán notariados y registrados en las instancias pertinentes. Los gastos ocasionados podrán ser asumidos por el partícipe o incluirá dentro del monto del préstamo.

Una vez que se haya legalizado el expediente del préstamo hipotecario, que incluirá obligatoriamente la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente, se procederá a la emisión del cheque correspondiente o la transferencia bancaria directamente a la inmobiliaria o vendedor del bien inmueble.

Artículo 9.- La recuperación de cartera será en forma mensual, en caso de mora se incrementará el interés por mora de Ley vigente. En caso de que la mora sea mayor a tres mensualidades se procederá con el trámite judicial correspondiente. Los gastos demandados en este tipo de actos serán imputados al partícipe, según lo estipulado por la Ley.

Artículo 10.- Para la adquisición de inmuebles con construcciones por estrenar se podrá otorgar el crédito hasta por el 100 % del valor del bien. Además, el partícipe podrá solicitar que se incluyan en su crédito los gastos legales que ocasione la

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

adquisición del inmueble. Este valor se transferirá directamente al vendedor o promotor de la misma, una vez inscrita la garantía hipotecaria.

Artículo 11.- Para la adquisición de inmuebles usados u otros, entendiéndose por tales a aquellos con más de 6 meses contados desde su construcción y entrega de obra, se podrá otorgar el crédito siempre que su avalúo no sea menor al 120% del valor a financiar. Además, el partícipe podrá solicitar que se incluyan en su crédito los gastos legales que ocasione la adquisición del inmueble. Este valor se transferirá directamente al vendedor, promotor o al partícipes según el caso, una vez inscrita la garantía hipotecaria.

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación	% Asamblea
Quórum	83	20.31%	100.0%
Votos a Favor	77	18.62%	91.7%
Votos a Contra	0	0.00%	0.0%
Blanco	0	0.00%	0.0%
Nulos	0	0.00%	0.0%
No Votaron	6	1.69%	8.3%

Así también el Representante Legal explica sobre el tiempo estimado para otorgar este tipo de préstamos, debido a que se debe desarrollar y/o actualizar el módulo de préstamos en el sistema contable, por lo cual la Asamblea General decide por votación unánime se contrate un profesional temporal para el desarrollo del módulo respectivo, la Secretaria corrobora dicha decisión.

La secretaria constata la decisión de la Asamblea General en **aprobar** la política para los préstamos hipotecaria con 91.70% de participación de los partícipes presentes.

Segundo Punto: Modificar y aprobar la política de préstamos con Garantía Prendaria

El Representante Legal inicia diciendo que la modificación de la política fue motivada por los partícipes del EFPC, en la cual se considera la sustitución de la deuda de un vehículo usado, se agrega el artículo 12 en la política que menciona lo siguiente:

“Artículo 12.- Cuando se trate de vehículos usados, conforme lo determinado en el artículo 1, se podrá conceder préstamos prendarios siempre que se observen los siguientes parámetros: i) se entenderá por usados a aquellos vehículos que tengan más de 3 meses de circulación; ii) no haber tenido más de un dueño; y, iii) que el crédito se solicite para sustitución de deuda, en cuyo caso el Fondo desembolsará y/o transferirá el valor de crédito directamente a la institución acreedora respectiva, quien a su vez deberá ceder sus derechos al Fondo o los habilitantes respectivos. Para instrumentar la prenda se deberá considerar lo detallado en este documento, y solo para este caso se solicitará el avalúo comercial del vehículo (dicho valor lo asumirá el partícipe) por profesionales avaladas por las entidades de control.”

ESPOL Fondo Complementario Previsional Cerrado ECPC
Asamblea General Extraordinaria De Partícipes
Sesión del 10 de Julio del 2018 (2)
Acta de la Asamblea

Detalle	Nro. Partícipes	% Participación	% Asamblea
Quórum	83	20.31%	100.0%
Votos a Favor	77	18.62%	91.7%
Votos a Contra	0	0.00%	0.0%
Blanco	0	0.00%	0.0%
Nulos	0	0.00%	0.0%
No Votaron	6	1.69%	8.3%

La Secretaria constata la decisión de la Asamblea General en **aprobar** la reforma a la política para los préstamos prendarios con el 91.70% de participación de los partícipes presentes.

Así mismo se instaló la asamblea a las 9h30 con un quorum inicial de 37 partícipes, a medida que iba transcurriendo se registró la participación total 83 partícipes con derecho a la votación para el orden del día tratado.

Una vez expuesto todos los puntos del orden del día, se da por concluida la Asamblea General Ordinaria de Partícipes a las 12h30 del 10 de julio del 2018.

Para constancia de lo indicado, suscriben la presente acta, el día martes 10 de julio del 2018.



Ing. Francisco Luna Colamarco
Representante Legal
ESPOL FPCP



Ing. Doly Freire Lara
Secretaria
Partícipe de ESPOL FCPC