

CROQUIS UBICACIÓN BIEN



Nro. Trámite	
Nombre y Apellidos: (Dueño del bien)	
Nro. Teléfono de contacto: (Celular y convencional)	
Provincia:	
Cantón:	
Dirección:	

Grafique con las mejores referencias posibles la ubicación del bien, identifique calles, avenidas, edificios, etc.

Firma del Cliente
Nro. Celular Contacto: _____

CARTA DE FIJACIÓN DE PRECIO

(Ciudad)

(día, mes, año)

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Presente.-

De mi consideración:

Yo, _____, con cédula de ciudadanía / identidad
(Nombres y apellidos completos)

N° _____, por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito
(Número de cédula)

Hipotecario NIP. N° _____, pongo en su conocimiento que el precio de la compraventa del inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al / los señor / es

(Nombres y Apellidos de el/los vendedor/es)
es de USD _____ (_____
(Escriba el monto en números) (Escriba el monto en letras)

_____ dólares de los Estados Unidos de América).

En tal virtud instruyo expresamente, para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor, y eximo al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieran producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,

Sr(a)
C.C./C.I.

*Llenar con letra imprenta

SECCIÓN A.
DATOS DEL ASEGURADO
Apellidos y nombres

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Número de Cédula

Fecha de nacimiento

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Año	Mes	Día

Correo Electrónico

Estado Civil

1. Casado
-
2. Soltero
-
3. Divorciado
-
4. Viudo
-
5. Otro
-

Dirección particular

Calle

No.

Ciudad

Teléfono

Sección B.
DECLARACIÓN DE SALUD

1. ¿Ha estado usted bajo observación o recibido tratamiento médico, quirúrgico o ingresado en algún hospital durante los últimos cinco años?

 SI (en caso de ser afirmativo detallar cual)
 NO

2. ¿Tiene en la actualidad o ha padecido alguna enfermedad o pérdida funcional o anatómica, accidentes o enfermedades que impidan desempeñar labores propias de su ocupación en los últimos cinco años?

 SI (en caso de ser afirmativo detallar cual)
 NO

3. ¿Está en la actualidad bajo tratamiento o vigilancia médica, o conoce si será hospitalizado o intervenido quirúrgicamente?

 SI (en caso de ser afirmativo detallar el diagnóstico)
 NO

4. A su leal saber y entender, ¿Se encuentra usted en buen estado de salud y libre de todo impedimento o deformidad física?

 SI
 NO (en caso de ser negativo dar detalles completos)
SECCIÓN C.
BENEFICIARIOS:

Nombre del beneficiario en caso de fallecimiento	Teléfono	Correo Electrónico	Parentesco	% a recibir

SECCIÓN D.
ACEPTACIÓN

Por este medio autorizo a cualquier médico para que dé todos los datos de su diagnóstico, tratamiento o pronóstico de mi estado de salud y al mismo tiempo autorizo a cualquier hospital, clínica o sanatorio para que dé una copia de sus registros a la compañía de seguros y renuncio a la índole reservada de toda información, adquirida en cualquier fecha o forma, respecto al estado de mi salud en cualquier tiempo; y doy permiso a cualquier persona para que de testimonio de dichos asuntos.

Declaro que la relación con Hispana de Seguros S.A. tiene un propósito lícito y, que todos los bienes asegurados y garantías, así como los montos de primas que se pagarán son de origen legítimo; y los valores entregados a mi favor serán utilizados para actividades lícitas.

Autorizo a Hispana de Seguros S.A. para ser incluido en la póliza de seguro a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, por lo cual certifico que las respuestas dadas son completas, correctas y verídicas; si estas declaraciones fueran falsas causará la nulidad del contrato de seguros.

Primer Apellido

Segundo Apellido

Primer Nombre

Segundo Nombre

Lugar y Fecha

Firma del Solicitante y/o Asegurado

Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

Información del Producto

- Se considera como CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA a la edificación de una unidad de vivienda en terreno propio del/los solicitante(s) del crédito, el cual debe estar libre de cualquier tipo de servidumbre, limitación de dominio o gravamen.
- Se considera también el financiamiento de estos créditos para la terminación de una unidad de vivienda que no esté en condiciones de ser habitable; sin embargo, no se considerarán para el financiamiento de este tipo de créditos, la construcción de más de una unidad de vivienda al mismo tiempo.
- Esta vivienda puede ser nueva o usada, encontrarse en condiciones de habitabilidad, reportando un avance de obra de al menos un 95% (noventa y cinco por ciento). En el caso de viviendas construidas sobre un terreno individual, el área del terreno no debe superar en zonas urbanas los 5.000m² (cinco mil metros cuadrados) y en zonas rurales a los 10.000 m² (diez mil metros cuadrados).
- Los proyectos que no se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal no podrán compartir estructuras y/o tener paredes medianeras.
- En los casos que la vivienda a construirse con crédito del BIESS cuente con un avance de obra inicial, el crédito será otorgado sobre el valor presupuestado para terminar la construcción de la misma; por lo tanto, en el presupuesto entregado en la solicitud de crédito no deberá constar valores de los trabajos ejecutados del avance de obra inicial.
- El BIESS financia solo costos directos, además el presupuesto no podrá contener:
 - Elementos mecánicos o electrónicos, por ejemplo: motor de puerta de garaje, aires acondicionados, extractor de aire, cámaras de video, citófono, sistemas de sonido, video vigilancia, paneles solares y similares, aunque si se aceptará el cableado para su instalación;
 - Elementos de jardinería que sean biodegradables o fácilmente extraíbles, por ejemplo: árboles, plantas, césped, luminarias, elementos decorativos, entre otros;
 - Para construcciones declaradas en propiedad horizontal: Elementos comunales debiendo estar delimitados y con un avance mínimo del 70%.
- Una vez aprobado el crédito de construcción NO se podrá modificar el proyecto.

FINANCIAMIENTO

- El monto del crédito que el BIESS financie dependerá del presupuesto de obra total con el cual luego de su inversión la vivienda cuente con un avance de al menos noventa y cinco por ciento (95%), este presupuesto será aprobado por el Banco luego de efectuar la inspección al terreno y analizar los documentos técnicos del proyecto constructivo. Así también se considerará el plazo seleccionado y de la capacidad de endeudamiento que el cliente registre al momento de generar la solicitud de crédito, acorde a la siguiente tabla:

Producto Hipotecario	Presupuesto de Obra	% Financiamiento Presupuesto
Construcción de Vivienda	hasta USD 130.000	hasta 100%
	mayor a USD 130.000 hasta USD 200.000	hasta 90%
	mayor a USD 200.000	hasta 80%

- El plazo máximo de este tipo de crédito es de 25 (veinticinco) años y dependerá también de la edad del asegurado, siempre y cuando, al momento de la generación de la solicitud de crédito el afiliado o jubilado no supere la edad de esperanza de vida poblacional (EVP) publicada en forma oficial por el instituto de Estadística y Censos.
- La tasa de interés que se concederá al préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo al monto del crédito y plazo solicitado, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha de concesión del préstamo, la misma que será reajustada semestralmente. [Ver tarifario](#)
- El monto máximo de crédito en ninguno de los casos podrá exceder los USD 460.000,00 (cuatrocientos sesenta mil dólares de los Estados Unidos de América), incluidos los costos y gastos que se generen dentro del trámite hipotecario de ser el caso.
- Independientemente de la capacidad de endeudamiento del/los solicitante(s), el financiamiento de este tipo de créditos dependerá del valor del avalúo comercial del terreno. Una vez validado el presupuesto de obra por parte del perito designado, la cobertura máxima de financiamiento del presupuesto aprobado será de hasta dos (2) veces el valor del avalúo comercial del terreno y no podrá superar el monto máximo establecido en el párrafo anterior.
- El total del monto aprobado del crédito será entregado al/los solicitante(s) del crédito en la cuenta bancaria que el/los sujeto(s) de crédito haya(n) indicado en la solicitud de crédito, entre dos (2) y cuatro (4) desembolsos parciales dependiendo el cronograma de obra aprobado. Cada desembolso parcial será acreditado conforme el cronograma de obra y la ejecución de avance de obra físico de la construcción que se certifique previamente por el perito, asegurando la inversión total del/los desembolso(s) acreditado(s).
- El valor de cada desembolso parcial y progresivo, no podrá ser mayor al avalúo comercial del terreno más los avances de obra correspondientes.
- En caso que el presupuesto de obra sea superior al monto del crédito aprobado, la diferencia entre estos dos montos constituye la inversión con la que el/los solicitante(s) del crédito deberá(n) invertir con fondos propios previo a la acreditación de los desembolsos parciales.
- El sujeto de crédito tendrá un plazo de un año (12 meses) para la culminar de construir la vivienda, plazo que deberá verse reflejado en el respectivo cronograma de obra del proyecto a construir elaborado por el profesional contratado por el solicitante del crédito. Cada desembolso parcial que se apruebe debe ser invertido en un plazo no mayor a los noventa (90) días. En caso que el sujeto de crédito no logre invertir el desembolso parcial entregado, el Banco podrá otorgar una prórroga, siempre y cuando, se haya invertido al menos el cincuenta por ciento (50%) del desembolso parcial previamente acreditado, esta prórroga será otorgada únicamente por dos ocasiones, independientemente del número de desembolsos parciales aprobados.
- Si la vivienda no se encuentra terminada con un avance de obra de al menos 95% y en condiciones de ser habitada, o, no se invirtieron los desembolsos parciales dentro del plazo y cronograma aprobado, el Banco negará, de ser el caso, la acreditación de otro desembolso parcial, finalizando anticipadamente el plazo para terminar de construir la vivienda y aplicará las sanciones establecidas en la normativa interna del BIESS.

La aplicación de estas sanciones también se empleará en caso que el perito detecte cambio del destino del crédito (construcción de una vivienda unifamiliar) o ampliaciones o modificaciones del proyecto original que no cuenten con la aprobación del Municipio el cantón correspondiente.

- Los gastos que demanden el avalúo del inmueble y servicios profesionales del estudio jurídico asignado al proceso hipotecario; así como también, los costos y gastos que demanden 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/los sujeto(s) del crédito, podrán ser financiados por el BIESS a petición del/los solicitante(s). El total de los gastos financiados, de ser el caso, serán incluidos en el monto de crédito financiado verificando que este monto no supere el avalúo del bien inmueble a hipotecar.
- En caso de desistimiento, anulación, caducidad o rechazo de la solicitud de crédito, el cobro de los gastos incurridos por cuenta del sujeto de crédito y que hayan sido financiados por el BIESS en el proceso de concesión del crédito, se efectuará a través del empleador mediante planilla de cobro, pago directo o cualquier otro mecanismo que establezca el BIESS; sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro tipo de acción a la que el Banco tuviere derecho para dicho cobro.

CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

- Este tipo de crédito puede ser solicitado por los afiliados al Seguro Social Obligatorio con o sin relación de dependencia y los jubilados por vejez, invalidez o discapacidad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para el otorgamiento del crédito hipotecario.
- Los ingresos brutos, en caso de jubilado, corresponde a la última pensión cotizada por el IESS y para afiliados, el promedio de los últimos 13 (trece) meses de sueldo reportados al IESS
- Así también, de ser el caso, se considerará como ingreso el último registro de declaración del Impuesto a la Renta correspondiente al campo de renta imponible antes de ingresos por trabajo en relación de dependencia o su equivalente declarado al SRI en el año inmediato anterior al de la solicitud de crédito.
- El o los solicitantes del crédito podrán comprometer hasta el 40% (cuarenta por ciento) de sus ingresos netos, que corresponde a la diferencia entre los ingresos brutos y deudas reportadas por el IESS o BIESS por créditos vigentes, deudas reportadas al Sistema de Registro Crediticio por el Buró de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas.
- Si el monto del crédito solicitado supera los USD 130.000, si el sujeto de crédito es afiliado, se considerará como egreso el aporte personal al IESS que el empleador descuenta mensualmente del rol de pagos.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

- En atención al Artículo 57 de la Ley Orgánica de Discapacidades, a los afiliados con discapacidad únicamente se les solicitará el 50% (cincuenta por ciento) de las aportaciones acumuladas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y no se les exigirá como requisito que las aportaciones sean consecutivas.
- Efectuado el primer desembolso para la construcción, el BIESS procederá a recaudar mensualmente los intereses devengados que se generen producto del capital desembolsado más los seguros contratados. Si durante la fase construcción, el sistema detectase que existen dividendos vencidos correspondientes a estos intereses y seguros, no se autorizará la ejecución de un desembolso parcial hasta que se realice el pago correspondiente.
- Una vez que el perito notifique que la construcción se encuentre terminada, o se finalice el trámite y otorgamiento de desembolsos parciales por incumplimiento de los plazos establecidos o del proyecto constructivo previamente aprobado, el BIESS procederá con el cobro del capital desembolsado, para lo cual, generará la tabla de amortización del crédito concedido, documento que deberá ser suscrito por el o los clientes. Si en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Banco ponga a disposición del cliente la tabla de amortización y sus



INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

anexos para su revisión y firma, el cliente no se acerque a las oficinas del Banco a retirar los documentos, se entenderá que su contenido es aceptado tácitamente, con todos los efectos que ello implica.

- En los casos que el BIESS niegue la entrega de desembolsos parciales por incumplimiento de los plazos establecidos o del proyecto constructivo previamente aprobado, serán susceptibles a la aplicación de sanciones según se establezca en la normativa interna del Banco.
- La recaudación de la cuota se realizará mediante descuento mensualmente de su sueldo o remuneración, conforme la autorización otorgada por usted al momento de la generación de la solicitud de crédito. Su empleador actuará en calidad de agente de retención, debiendo usted verificar que el valor del dividendo del préstamo hipotecario sea depositado puntualmente en el IESS; en caso que existan dividendos en estado EN PLANILLA que su empleador no haya cancelado, usted no podrá levantar la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro tipo de acción a la que el Banco tuviere derecho para dicho cobro.
- El BIESS descontará hasta el 70% (setenta por ciento) de su sueldo o remuneración en el caso que su capacidad de pago disminuyera, se encuentre en mora o si su cónyuge/conviviente dejare de pagar el dividendo hipotecario del préstamo (solidario) realizado.
- En caso que el crédito registre cuotas vencidas, se generaran intereses de mora por el capital pendiente de pago. El BIESS a estos créditos aplicará cargos por servicios financieros de cobranza extrajudicial según el tarifario establecidos por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, estas tarifas pueden ser consultadas en la página web del BIESS.

Declaro que he leído el contenido íntegro sobre la información del tipo de crédito hipotecario seleccionado.

Nombre Principal:

Cédula:

Nombre Solidario:

Cédula: