

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

Fecha de nacimiento

AñoMesDía

Correo Electrónico

Estado Civil

1. Casado

2. Soltero

3. Divorciado

4. Viudo

5. Otro

Dirección particular

CalleNo.CiudadTeléfono

Número de Cédula

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

Tipo de Producto

SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Información del Producto

- A través de este subproducto, el afiliado y jubilado del IESS podrá trasladar la obligación hipotecaria que mantenga en cualquiera de las Entidades Financieras del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador; siempre que ésta admita levantar el gravamen a través del procedimiento establecido mediante el Convenio de Sustitución de Acreedor Hipotecario suscrito entre la Institución Financiera respectiva y el BIESS. En estos casos el BIESS cancelará el saldo adeudado a la Entidad Financiera.
- Únicamente podrá acceder a este préstamo si la hipoteca se refiere a obligaciones para adquisición, construcción y ampliación, remodelación o mejora de la vivienda de su propiedad, siempre y cuando, su obligación no se encuentre con pagos vencidos o dividendos en mora (aplica solo créditos hipotecarios). No se reconocerá pagos por multas, penalizaciones o cualquier otro valor por pago anticipado de la obligación, que haya impuesto la Entidad Financiera acreedora.
- La vivienda debe 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).
- La vivienda debe contar con servicios básicos (luz eléctrica pública, agua potable o cisterna y alcantarillado o pozo séptico). La vía de acceso al bien inmueble debe ser pública y encontrarse definida en sitio, libre de obstáculos, maleza o vegetación, ser carrozable (implica que un vehículo pueda circular); las vías de acceso peatonales están sujetas a análisis. No se aceptará como garantía hipotecaria, bienes inmuebles con accesos a través de otra propiedad, salvo que se cuente con una servidumbre de paso legalmente aprobada.
- Las áreas complementarias como: lavaderos, secaderos, parqueaderos, bodegas, entre otros, de los inmuebles declarados en propiedad horizontal deben estar construidos, delimitados y numerados de acuerdo a la documentación legal.
- El bien inmueble debe tener una distribución funcional secuencial: sala, comedor cocina, área de máquinas, baño completo (en el interior de la vivienda) y dormitorios, de existir planta alta el acceso será por gradas internas, desde el momento del ingreso se debe acceder a todos los elementos de la vivienda, no se debe salir de las áreas sociales para ingresar al área privada.
- El bien inmueble a hipotecar deberá tener una expectativa de vida útil adecuada, para lo cual se deberá considerar el estado de conservación y mantenimiento; así como, sus remodelaciones de existir.
- Se podrá financiar bajo esta modalidad viviendas con un local comercial, siempre y cuando, el área comercial no supere el 33% del área de la construcción total, de ser superior este porcentaje, se podrá financiar la compra del bien inmueble, bajo la

modalidad de vivienda multifamiliar/comercial, para lo cual deberá precalificar nuevamente bajo las condiciones establecidas para dicho subproducto hipotecario.

FINANCIAMIENTO

- El monto del crédito dependerá de la capacidad de endeudamiento que el cliente registre al momento de generar la solicitud de crédito, mismo que no superará al saldo de la deuda reportado por la Entidad Financiera a un buró de crédito autorizado.
- Así también, el BIESS efectuará una inspección a la vivienda, el avalúo actualizado del bien inmueble debe ser igual o superior el 125% (ciento veinticinco por ciento) del saldo de la deuda, conforme lo señalado en la siguiente tabla:

Producto Hipotecario	Monto del Crédito	% Financiamiento Avalúo
Sustitución de Hipoteca	Hasta USD 460.000	Hasta 80%

- Al monto solicitado, en caso que haya solicitado el financiamiento de los gastos que se generen dentro del trámite hipotecario, se incluirán dichos valores verificando que el monto financiado no supere el avalúo comercial de la vivienda.
- En caso de desistimiento, anulación, caducidad, negación o rechazo de la solicitud de crédito, los gastos que hayan sido financiados por el BIESS durante el proceso de concesión del crédito, serán cobrados 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.
- El no pago de los gastos de instrumentación, generará mora e impedirá que pueda acceder a otro préstamo con el BIESS.
- La tasa de interés que se concederá al préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo al monto del crédito y al 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.

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 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.
- En caso de detectarse que su capacidad de endeudamiento o la de su cónyuge disminuya, o que el estado de afiliación en el IESS haya cambiado a “cesante”, el BIESS suspenderá el trámite hipotecario por el periodo de 30 días. Si durante dicho plazo deberá regularizar su situación laboral y/o económica, si durante dicho plazo no se evidencia cambio, la solicitud de crédito será anulada/rechazada, debiendo asumir el pago de los gastos que hayan generado.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

- 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, los cuales podrán ser financiados por el BIESS a petición del/los solicitante(s) con excepción del pago de Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía que debe ser asumido por el vendedor, salvo casos de mutuo acuerdo según lo determinado en el Artículo 558 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD); en este sentido, el BIESS no financiará este valor al/los solicitante(s) del crédito. Los gastos financiados, de ser el caso, serán incluidos en el monto de crédito financiado verificando que este monto no supere el avalúo comercial del bien inmueble a hipotecar.
- Una vez desembolsados los fondos al vendedor, el BIESS procederá a recaudar la cuota hipotecaria al siguiente mes de efectuado el desembolso, incluido los intereses devengados desde la fecha del desembolso más los seguros contratados.
- 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 deposite 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.



INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- 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: