

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

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

NO

☐
☐

(en caso de ser afirmativo detallar cual)

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

NO

☐
☐

(en caso de ser afirmativo detallar cual)

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

SI

NO

☐
☐

(en caso de ser afirmativo detallar el diagnóstico)

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: **ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

Información del Producto

- A través del producto ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, el afiliado y jubilado del IESS podrán adquirir una casa construida sobre un terreno individual o departamento que forme parte de un conjunto habitacional/edificio.
- 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).
- 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 contruidos, delimitados y numerados de acuerdo a la documentación legal.

Durante el proceso de precalificación que usted está por realizar, deberá especificar qué tipo de vivienda va a adquirir, lo cual permitirá al Banco establecer las condiciones de financiamiento dependiendo el tipo de subproducto que corresponda:

VIVIENDA PREFERENCIAL BIESS

Corresponde a una vivienda familiar que se encuentre en condiciones de ser habitada, que cumpla los siguientes requisitos:

- Vivienda única y de primer uso (nueva).
- Vivienda con más de una habitación.
- Vivienda avaluada comercialmente hasta 228,42 SBU (salario básico unificado).
- Ingresos familiares hasta 6,34 SBU (salario básico unificado).

VIVIENDA TERMINADA

Se categoriza como vivienda terminada, a una casa o departamento nuevo o usada, que no se encuentra hipotecada a una entidad financiera, y no cumple las condiciones de vivienda preferencial.

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.

VIVIENDA HIPOTECADA

La vivienda a adquirirse puede estar hipotecada a una Entidad Financiera que se encuentre bajo el control de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, por un crédito de vivienda concedido previamente al vendedor del bien inmueble; la compra de esta vivienda se puede efectuar siempre y cuando la entidad financiera admita levantar el gravamen a través del procedimiento establecido de Convenio de Sustitución de Acreedor Hipotecario suscrito con el BIESS. En estos casos el BIESS cancelará el saldo de la deuda existente al banco o cooperativa; y, de existir alguna diferencia de dinero, este se desembolsará en la cuenta bancaria de la parte vendedora, no se reconocerá pagos por multas, penalizaciones o cualquier otro valor por pago anticipado de la obligación que hayan sido impuestos por la entidad financiera acreedora.

En caso que la vivienda a adquirirse este hipotecada al BIESS, todos los dividendos en planilla de la tabla de amortización del vendedor deben encontrarse cancelados previo a la recepción de documentos. Una vez iniciado el trámite hipotecario, el vendedor debe continuar con el pago de las cuotas de su crédito hasta que se efectúe el desembolso, independientemente que ya se hayan firmado las escrituras de compraventa entre las partes.

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.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Se considerará una vivienda multifamiliar, aquella que cuente con dos (2) hasta cuatro (4) unidades de vivienda completas y funcionales; o en su defecto hasta 4 unidades constructivas en los que se podría combinar entre vivienda y un local comercial.

FINANCIAMIENTO

- El monto del crédito dependerá de la capacidad de endeudamiento que el cliente registre al momento de generar la solicitud de crédito.
- El monto del crédito que el BIESS otorgue no deberá superar el avalúo comercial que el Banco determine luego de efectuar la inspección a la vivienda, y dependerá del subproducto seleccionado:

Subproducto	Monto del Crédito	% Financiamiento Avalúo
Vivienda Preferencial	hasta USD 90.000	hasta 95%
Vivienda Terminada Vivienda Hipotecada Vivienda Multifamiliar	hasta USD 90.000	hasta 95%
	mayor a USD 90.000 hasta USD 130.000	hasta 90%
	mayor a USD 130.000 hasta USD 200.000	hasta 85%
	mayor a USD 200.000 hasta USD 460.000	hasta 80%

- El BIESS podrá financiar los gastos que se generen dentro del trámite hipotecario a petición del solicitante y serán incluidos en el monto financiado del crédito verificando que éste no supere el avalúo comercial de la vivienda.

- 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), este valor no incluye los costos y gastos que se generen dentro del trámite y los seguros contratados que correspondan al tipo de crédito hipotecario seleccionado.

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.

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.
- 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.



INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- 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: