

# Novación de **Préstamo Hipotecario**

---

## **Por disminución de plazo y aumento del dividendo**

*El afiliado o jubilado tiene la opción de novar su Préstamo Hipotecario para modificar el plazo y el monto del dividendo.*

*Aplica para aquellos Préstamos Hipotecarios en los que el cliente solicite reducción en el plazo del crédito original debido a que con su capacidad de endeudamiento actual, reportada al IESS, puede cancelar un dividendo mensual mayor al vigente.*

*Puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos. Para el cálculo de la cuota mensual se tomará en cuenta los últimos doce meses de sueldo o pensión registrada en el IESS, menos las deudas reportadas al Sistema de Registro Crediticio, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas.*

*El crédito puede ser individual o solidario, pero la simulación se realiza de manera individual.*

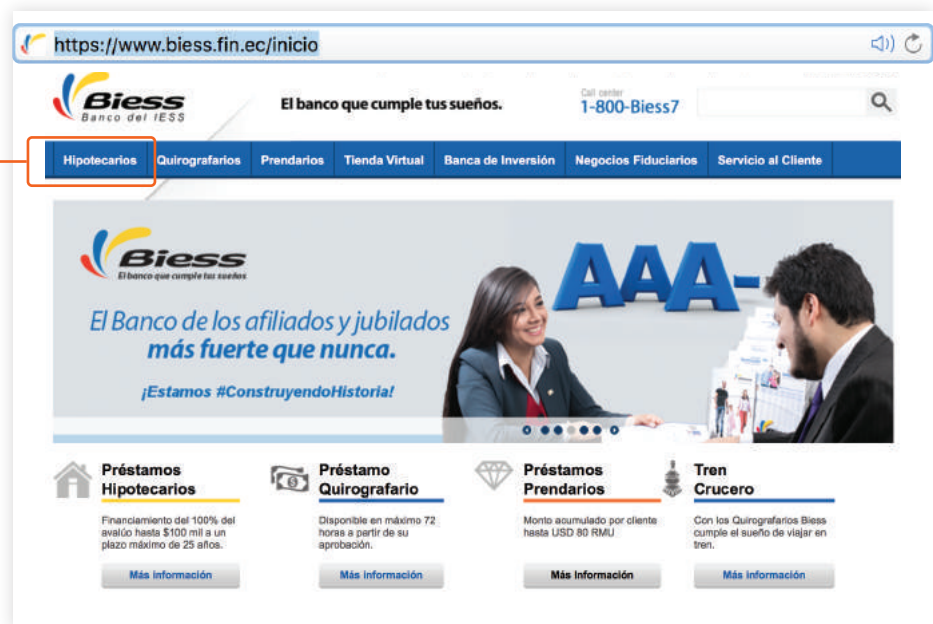
## **Requisitos**

- Estar al día con el pago de las cuotas mensuales.*
- Ser afiliado y/o jubilado.*
- Tener capacidad de endeudamiento verificable.*
- Cumplir con todos los requisitos que el Biess exige para el otorgamiento de los créditos.*
- La garantía del crédito original en ningún caso será inferior al 100% del monto financiado.*

# Pasos para acceder al servicio:

# 1

Ingresa a la página web [www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec) y seleccione la opción **Hipotecarios**.



# 2

Seleccione la opción **Solicitar Préstamo**.



# 3

Digite el **número de cédula y clave**. Recuerde que para su seguridad la clave debe ser digitada mediante el teclado virtual.

**Biess**  
Banco del IESS

Préstamos Hipotecarios

Préstamos Hipotecarios  
El mejor préstamo del mercado

Cédula

Ingresar

INFORMACIÓN  
Utilice el teclado virtual para digitar su contraseña. Si quiere ver su uso, haga click en el botón **Manual Teclado**.

Manual Teclado

# 4

Seleccione la opción **Soluciones de pago**.

**SIMULADOR**

- Simulador PH

**CRÉDITOS**

- Requisitos
- Crear Solicitud
- Consulta de Tabla de Amortización
- Consultar Solicitud
- Consultar Estado de la Solicitud
- Anular Solicitud
- Aprobación de Cambio del Monto
- Avance de Obra - Cambio de Presupuesto
- Actualiza Datos
- Aprobación de Cambio de Producto
- Autorización Crédito Solidario

**SOLUCIONES DE PAGO**

Préstamos Hipotecarios  
El mejor préstamo del mercado

¡Bienvenidos a su sueño!

Simulador PH

# 5

De las opciones desplegadas, haga clic en **Solicitar la disminución de plazo y aumento del dividendo**.

← [Página Principal](#)

**SIMULADOR**

[Simulador PH](#)

**CRÉDITOS**

[Requisitos](#)

[Crear Solicitud](#)

[Consulta de Tabla de Amortización](#)

[Consultar Solicitud](#)

[Consultar Estado de la Solicitud](#)

[Anular Solicitud](#)

[Aprobación de Cambio del Monto](#)

[Avance de Obra - Cambio de Presupuesto](#)

[Actualizar Datos](#)

[Aprobación de Cambio de Producto](#)

## Seleccione el tipo de solución de pago

**Soluciones de pago**

Novación	<p><b>Liquidación de sociedad conyugal</b></p> <p>Aplica para aquellos préstamos hipotecarios en que los clientes soliciten la sustitución de deudor de la obligación, debido a disoluciones o liquidaciones de sociedades conyugales, uniones de hecho o por muerte del deudor que no fue cubierta por seguro de desgravamen siempre y cuando éste cumpla con las condiciones establecidas por el BIESS.</p> <p style="text-align: right; background-color: #ffc107; padding: 5px;"><b>Solicitar</b></p>
Refinanciamiento	<p><b>Disminución de plazo y Aumento del dividendo</b></p> <p>Aplica para aquellos préstamos hipotecarios en los que el cliente solicite reducción en el plazo del crédito original, debido a que con su capacidad de endeudamiento actual reportada al IESS, puede cancelar un dividendo mensual mayor al que se encontraba pagando.</p> <p style="text-align: right; background-color: #ffc107; padding: 5px; border: 2px solid #ffc107;"><b>Solicitar</b></p>
	<p><b>Aumento de Plazo y Disminución del dividendo</b></p> <p>Consiste en extender el plazo del crédito hasta el plazo máximo establecido para cada producto en el Manual de Crédito y la edad del solicitante. En este nuevo plazo se considerará incluido el tiempo que hubiere transcurrido del crédito original siempre y cuando este cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de sus créditos según el tipo que corresponda.</p> <p style="text-align: right; background-color: #ffc107; padding: 5px;"><b>Solicitar</b></p>

# 6

Se desplegará en la pantalla la información completa del producto. Si está de acuerdo presione **Aceptar y continuar**.

## Seleccione el tipo de solución de pago

Información del Producto Novación Aumento de plazo y disminución del dividendo

Importante: Lea detenidamente la siguiente información.

- Se procederá con la novación por disminución del dividendo cuando el E para el incumplimiento de la obligación vigente, siempre que el prestatario favorable y se encuentre al día. Las condiciones de la nueva operación respecto a la anterior.
- El crédito puede ser individual o solidario, pero la simulación se realiza de r
- Capacidad de Endeudamiento.- Para efectos de aprobación de novación, los afiliados/jubilados/pensionistas del BIESS, incluido los seguros, en cuarenta por ciento (40%) de sus ingresos netos.
- Los ingresos netos corresponden a la diferencia entre los ingresos brutos las obligaciones pendientes de pago que el afiliado/jubilado/pensionista Sistema Financiero Nacional o en las instituciones que reporten el Sistema
- Los ingresos brutos, dependiendo del tipo de clientes se calcularán como :
- Afiliado en relación de dependencia, se calculará en base al promedio de 1 y/o remuneraciones sobre los cuales se declara el aporte al IESS a la fecha y al último registro de declaración del impuesto a la renta correspondiente antes de ingresos por trabajo en relación de dependencia, o su equivalente inmediato anterior al de la solicitud de novación.
- Pensionistas de vejez o jubilados del IESS, se establecerá en función pensiones) activa(s) que perciben y al último registro de declaración correspondiente al campo de renta imponible antes de ingresos y dependencia, o su equivalente, declarado al SRI en el año inmediato a novación.
- Afiliados voluntarios, se establecerá en base al monto correspondiente ingresos reportados sobre los que se calculará su aportación al IESS.
- Para el caso de afiliados o jubilados que incluyen en su capacidad de end ingreso, adicional a la condición descrita anteriormente se evaluará que la del 70% del valor promedio de los salarios, pensión o remuneración report

En el caso de préstamos solidarios la capacidad y límites de pago serán establecidos de manera individual para cada sujeto de crédito, en la proporción que corresponda de acuerdo con sus ingresos reportados al IESS y al último registro de declaraciones de otras fuentes de ingresos declaradas al SRI u otros ingresos familiares.

Para el cálculo de otros ingresos reportados al SRI se considerará el campo de "Renta imponible antes de Ingreso por Trabajos en relación de Dependencia" del formulario 102 o 102A del impuesto a la renta reportado del periodo correspondiente al último (1) año. El Afiliado o Jubilado deberá registrar un RUC activo y estar al día en sus obligaciones tributarias.

- Plazo.- El plazo máximo no podrá ser mayor ni igual, al plazo actual (El plazo actual es el tiempo que le falta por pagar el crédito.) menos 12 meses.
- Tasa de interés.-La tasa de interés del préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo con el plazo. La tasa de interés será la que se encuentre vigente a la fecha de la simulación de novación; la misma que será reajutable semestralmente. Excepto para viviendas de interés público y operaciones que hayan tenido desvío de fondos sobre las cuales se mantiene la misma tasa de interés.
- Garantía.- Cuando el saldo del capital del crédito a refinanciar sea de hasta \$100.000 la garantía será mínimo del 100% (cien por ciento) del valor comercial del inmueble y el caso de que el crédito mantenga saldos mayores a \$100.000, la garantía será mínimo del 125% (ciento veinte y cinco por ciento) sobre el saldo del capital del crédito, de acuerdo al valor comercial del avalúo actualizado.

El informe de avalúo del bien inmueble hipotecado al BIESS no deberá tener una antigüedad mayor a 5 (cinco) años y únicamente aplica para los deudores que presenten categoría de riesgo de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente aplicada al BIESS. En caso de que la garantía no cubra el porcentaje mencionado o el avalúo tenga una antigüedad mayor a la establecida para novación, el cliente podrá realizar un nuevo avalúo que considere las mejoras realizadas al bien inmueble, asumiendo los gastos del nuevo avalúo.

- Costos.- Los costos y valores generados del proceso y el Reconocimiento de Firmas del Nuevo Contrato de Crédito serán cubiertos y pagados por el cliente, directamente en el Registro de la Propiedad, en la notaría y al perito.

Aceptar y Continuar

[Regresar](#)

[Cerrar](#)

# 7

En la página de autorización para Novación Disminución de plazo y aumento del dividendo, de clic en **Acepto**.

### Autorizaciones para Novación

**Datos de Simulación**

Tipo de Producto: NOVACIÓN

**Para Afiliados:**

Autorizo de manera libre y voluntaria:

- Al BIESS, para que pueda consultar y utilizar la información crediticia registrada en un buró de crédito autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, correspondiente a mi persona, en caso de aplicar una simulación de novación.
- A mi empleador, para que descuente en calidad de agente de retención, mens remuneración, el valor del dividendo del préstamo novado que se otorgue puntualmente en el IESS.

**Para Jubilados - Pensionistas:**

Autorizo de manera libre y voluntaria:

- Al BIESS para que pueda consultar y utilizar la información crediticia registrada autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, correspondiente a mi persona.
- Al IESS para que me descuente el dividendo del préstamo hipotecario novado unificada.

### Ingresos reportados al SRI

Estimado/s cliente/s, deseamos que los ingresos reportados al SRI por su actividad económica sean considerados para determinar su capacidad de endeudamiento.

SI  NO

Acepto y autorizo al BIESS obtener la información de los valores declarados por mi persona y/o cónyuge o conviviente (de ser el caso) en los formularios de impuesto a la renta, para realizar el análisis de mi capacidad de endeudamiento.

**Acepto** No Acepto

Regresar Cerrar

# 8

Se presentará el detalle de créditos de la siguiente manera. De clic en **Aceptar y Continuar**.

### Detalle de Créditos

Seleccione el crédito que desea novar

Seleccionar	Número de Trámite	Estado	Tipo de Producto	Número de Operación	Nombre
<input checked="" type="checkbox"/>	473304	VIGENTE	VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA	1421798	PRESTAMO SOLIDARIO

**Aceptar y Continuar** Regresar

9

Seleccione el crédito y haga clic en **Aceptar y Continuar**. Se presentará la pantalla de cumplimiento de requisitos.

## Cumplimiento de Requisitos

### Cumplimiento de Requisitos



**CUMPLE**

Usted ha calificado como sujeto de crédito.

### Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **NOVACION**

Modo de Solicitud: **INDIVIDUAL**

### Datos Generales del Solicitante

Cédula de Ciudadanía: **XXXXXXXXXX**

Fecha de Nacimiento: **DD/MM/AAAA**

Apellidos y Nombres: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Estado Civil: **XXXXXXXX**

Género: **FEMENINO**

### Detalle de Requisitos

Requisito	Resultado	Observación
Tener 36 aportaciones acumuladas.	✓	A la fecha usted registra 112 aportaciones acumuladas.
Tener 12 últimas aportaciones consecutivas	✓	A la fecha usted registra 111 últimas aportaciones consecutivas
Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.	✓	Usted no es representante legal de ninguna empresa.
Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).	✓	Usted se encuentra dentro del límite de edad establecido.
Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra	✓	Su empleador actual no pertenece a la zafra.
Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino	✓	Su empleador actual no pertenece al Seguro Social Campesino.
No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o BIESS en MORA.	✓	Usted NO tiene un préstamo hipotecario vigente en mora.
Usted y su cónyuge no deben tener solicitud de crédito hipotecario en trámite	✓	Usted y su cónyuge no tiene una solicitud de crédito hipotecario en trámite.
No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.	✓	Usted no tiene en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda ni inactiva la tabla del préstamo hipotecario vigente.
No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o BIESS.	✓	Usted no tiene gastos de instrumentación pendientes por pagar .

**Aceptar y Continuar**

Regresar

# 10

Una vez aprobada la precalificación, se procederá a la **Simulación de crédito**, en donde seleccionará el monto a pagar mensualmente y el plazo del crédito.

## Simulación de Novación Aumento de plazo y disminución de dividendo

### Resultado de Precalificación de Préstamo Hipotecario



**APROBADA**

Usted ha calificado como sujeto de crédito.

### Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **NOVACION**  
Modo de Solicitud: **INDIVIDUAL**

### Datos Generales del Solicitante

Cédula de Ciudadanía: **XXXXXXXXXX**  
Fecha de Nacimiento: **28 Mayo 1975**  
Apellidos y Nombres: **JUAN CARLOS GARCIA**  
Estado Civil: **CASADO**  
Género: **MASCULINO**

### Descripción de Ingresos / Egresos

Solicitante	Valores
Sueldo promedio:	\$5,344.12
Deuda mensual estimada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito:	-\$342.20
Dividendo de Préstamo Quirografario vigente:	\$ 0.00
Dividendo préstamos sistema antiguo del IESS (HOST):	\$ 0.00
Dividendo de Préstamo Hipotecario vigente:	\$ 0.00
<b>Total de Ingresos Solicitante:</b>	<b>\$5,001.92</b>
Porcentaje a comprometer solicitante:	40%
Cuota mensual a comprometer solicitante :	\$2,000.77

Total de ingresos neto: **\$5,001.92**  
**CUOTA MAXIMA MENSUAL A COMPROMETER: \$2,000.77**

### Personalice el Saldo del Préstamo Simulación de Novación liquidación de sociedad conyugal



Ingrese plazo.

Sistema Amortización **Francesa - Cuota Fija**

Saldo deuda: \* **47262.04**

Meses: \* **252** Max:252 meses

Calcular

### Resultado



**Simulación Exitosa**

#### Plazo Años: 21 años y 0 meses

Plazo Máximo de Crédito:	252 meses
Tasa de Interés Nominal:	8.69%
Tasa de Interés Efectiva:	9.04%
Tasa Efectiva Anual del Costo de Financiamiento:	10.16%
Cuota Mensual Estimada:	\$408.57
Cuota Mensual Seguro Desgravamen Estimada:	\$28.56
Cuota de Interés de Gracia:	\$1.17
Cuota Mensual Seguro Incendios Estimada:	\$17.44
Cuota Mensual Incluido los Seguros Estimada:	\$455.74
(A) Saldo del Crédito:	\$47,262.04
(B) Total Interés Estimado:	\$55,694.03
Total Crédito (A + B):	\$102,956.07

Simular Tabla Amortización

Regresar

Cerrar



# 11

Una vez seleccionado el monto mensual y el plazo deseado, el usuario podrá revisar la **Simulación de la tabla de amortización** en la que se desplegarán los valores que deberá cubrir mensualmente.

**Tabla de Amortización Francesa - Cuota Fija**

Tabla de Amortización Francesa - Cuota Fija - Solicitante

Nro.	Periodo	Capital	Interés	Seguro Desgravámen	Seguro Incendios	Dividendo	Capital Reducido
0	08-2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,262.11
1	09-2017	169.67	30.46	2.13	0.00	192.18	6,102.64
2	10-2017	160.35	29.70	2.13	0.00	192.18	5,942.19
3	11-2017	161.13	28.92	2.13	0.00	192.18	5,781.06
4	12-2017	161.92	28.13	2.13	0.00	192.18	5,619.14
5	01-2018	162.70	27.35	2.13	0.00	192.18	5,456.44
6	02-2018	163.60	26.55	2.13	0.00	192.18	5,292.94
7	03-2018	164.29	25.76	2.13	0.00	192.18	5,128.65
8	04-2018	165.09	24.96	2.13	0.00	192.18	4,963.56
9	05-2018	165.89	24.16	2.13	0.00	192.18	4,797.67
10	06-2018	166.70	23.35	2.13	0.00	192.18	4,630.97
11	07-2018	167.51	22.54	2.13	0.00	192.18	4,463.46
12	08-2018	168.33	21.72	2.13	0.00	192.18	4,295.13
13	09-2018	169.15	20.90	2.13	0.00	192.18	4,125.96
14	10-2018	169.97	20.08	2.13	0.00	192.18	3,956.01
15	11-2018	170.80	19.25	2.13	0.00	192.18	3,785.21
16	12-2018	171.63	18.42	2.13	0.00	192.18	3,613.58
17	01-2019	172.46	17.59	2.13	0.00	192.18	3,441.12
18	02-2019	173.30	16.76	2.13	0.00	192.18	3,267.83

# 12

Si está de acuerdo con los términos haga clic en la opción **Imprimir Simulación**

Los sistemas de amortización fueron implementados en la página web del BIESS, de acuerdo a Resolución N° 058-2014 de 21 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial 266 de 12 de junio de 2014 del Banco Central del Ecuador.

El BIESS informa que la presente tabla de amortización es referencial ya que es producto de una simulación de crédito efectuada por el interesado. Los valores generados en la tabla pueden ser objeto de modificación.

Imprimir Simulación

Regresar

Estimado cliente, si desea enviar su simulación de novación para análisis, debe hacerlo adjuntando el archivo en formato PDF al correo electrónico: [novaciones.ph@biess.fin.ec](mailto:novaciones.ph@biess.fin.ec) y de ser aprobada su solicitud se le remitirá los requisitos que debe presentar.





**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

MEDIO DE APROBACIÓN NOVACION Aumento de plazo y Disminución del dividendo(Clientes al

**Información**

Número de Trámite:

Tipo de producto:

Plazo crédito original:

Provincia/Cantón:

Dirección del bien:

**Solicitante**

**Codeudor**

Nombres:

Cédula:

Estado Civil:

Fecha de Nacimiento:

Edad:

Número de Contacto:

Correo Electrónico:

**Condiciones Actuales Solicitante**

**Condiciones Actuales Cónyuge/Conviviente**

Número de Operación: 1551301

Tipo Tabla de Amortización: FRANCESA

Monto del Crédito Financiado: \$32,663.77

Saldo del Crédito: \$18,956.02

Valor Cuota Actual: \$341.69

Tasa de Interés Nominal: 9.01

**Nuevas Condiciones**

Tipo Tabla de Amortización: FRANC

Saldo del Crédito Novado: \$18,95

Nuevo Plazo: 198 me

Nueva Cuota: \$201.4

Tasa de Interés Nominal: 8.69

**Descripción de Ingresos / Egresos**

Sueldo promedio

Deuda mensual estimada en la Central de I

Dividendo de Préstamo Quirografario vigen

Dividendo préstamos sistema antiguo del IE

Dividendo de Préstamo Hipotecario vigente

29/03/2019 16.59.06

<b>Total Ingresos Solicitante:</b>	\$3,442.15
Porcentaje a comprometer solicitante:	40.00 %
<b>Cuota mensual a comprometer solicitante (máximo el 70% del sueldo reportado al IESS):</b>	<b>\$1,173.20</b>

**Resultados de Simulación de Crédito**

**Los valores detallados a continuación son referenciales y están expuestos a modificaciones en el transcurso del trámite.**

Sistema Amortización:	FRANCESA
Plazo máximo de crédito:	252 meses
Tasa de Interés Nominal:	8.69 %
Tasa de Interés Efectiva:	9.04 %
Tasa Efectiva Anual del Costo de Financiamiento:	10.16 %
Cuota Mensual Estimada:	\$408.57
Cuota Mensual Seguro: Desgravamen Estimada:	\$28.56
Cuota de Interés de Gracia Estimada:	\$1.17
Cuota Mensual Seguro Incendios Estimada:	\$17.44
<b>Cuota Mensual Incluido los Seguros Estimada:</b>	<b>\$455.74</b>
(A) Saldo del Crédito:	\$47,262.04
(B) Total Interés Estimado:	\$55,694.03
<b>Total Crédito (A + B):</b>	<b>\$102,956.07</b>

Si desea remitir su simulación le agradecemos enviar el PDF con su nombre y cédula a:  
**[novaciones.ph@biess.fin.ec](mailto:novaciones.ph@biess.fin.ec)**

El Biess se comunicará con usted por la misma vía.

**[www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec)**  
1-800-Biess7

Síguenos en:

