

Novación de **Préstamo Hipotecario**

Por aumento de plazo y disminución del dividendo

Estos mecanismos de novación tienden a facilitar al cliente el pago de sus obligaciones, modificando las condiciones principales de su crédito siempre y cuando no se encuentren en mora y el sujeto de crédito cumpla con las condiciones que el Banco exija para la novación de créditos hipotecarios.

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

Capacidad de Endeudamiento.- *Para efectos de aprobación de novación, el nivel de endeudamiento de los afiliados/jubilados/pensionistas del BIESS, incluido los seguros, en ningún caso excederá el cuarenta por ciento (40%) de sus ingresos netos.*

Plazo.- *El nuevo plazo para el pago del crédito novado se lo podrá extender hasta el plazo máximo establecido para cada producto en el Manual de Crédito. En este nuevo plazo se considerará incluido el tiempo que hubiere transcurrido del crédito original y la edad del asegurado.*

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.*

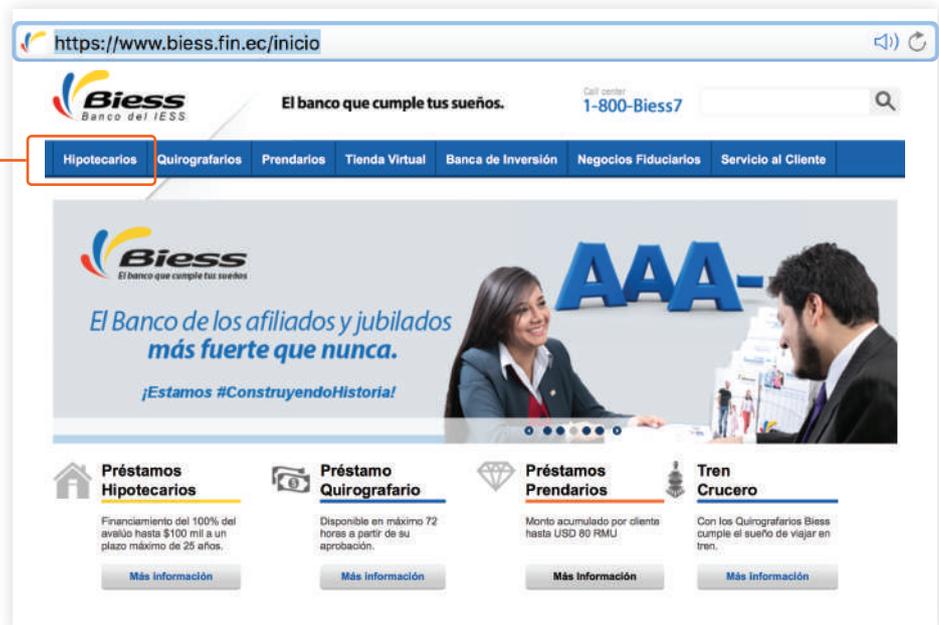
El informe de avalúo del bien inmueble hipotecado al BIESS no deberá tener una antigüedad mayor a 5 (cinco) años.

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.*

Pasos para acceder al servicio:

1

Ingresa a la página web **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.

The screenshot shows the Biess website interface for mortgage loans. At the top left is the Biess logo (Banco del IESS). At the top right is the text 'Préstamos Hipotecarios' with a house icon. Below the logo is a banner for 'Préstamos Hipotecarios' with the tagline 'El mejor préstamo del mercado' and an image of a family. The main content area has a 'Cédula' input field, an 'Ingresar' button, and a virtual keyboard. To the right of the keyboard is an 'INFORMACIÓN' section with a house icon and text: 'Utilice el teclado virtual para digitar su contraseña. Si quiere ver su uso, haga click en el botón Manual Teclado.' Below the keyboard is a 'Manual Teclado' button with a keyboard icon.

4

Seleccione la opción **Soluciones de pago**.

The screenshot shows a menu on the Biess website. On the left is a list of menu items under 'SIMULADOR' and 'CRÉDITOS'. On the right is a large blue banner with the text '¡Bienvenidos a su sueño!' and a 'Simulador PH' button. At the bottom left, a red box highlights the 'SOLUCIONES DE PAGO' option.

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

¡Bienvenidos a su sueño!

Simulador PH

5

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

Seleccione el tipo de solución de pago

Soluciones de pago

Liquidación de sociedad conyugal

Aplica para aquellos préstamos hipotecarios solidarios cuando uno de los clientes renuncia al 50% de los derechos y acciones del bien inmueble, con la finalidad de que el otro asuma la totalidad de la deuda, debido a liquidaciones de sociedades conyugales o uniones de hecho, siempre y cuando se acredite satisfactoriamente la capacidad financiera del nuevo deudor y éste cumpla con las condiciones establecidas por el BIESS para el otorgamiento de sus créditos.

Solicitar

Disminución de plazo y Aumento del dividendo

Aplica para aquellos préstamos hipotecarios que el cliente solicita reducción en el plazo del crédito original, debido a que con su capacidad de endeudamiento actual reportada al IESS, puede aumentar el valor del dividendo mensual, siempre y cuando se acredite satisfactoriamente la capacidad financiera y éste cumpla con las condiciones establecidas por el BIESS para el otorgamiento de sus créditos.

Solicitar

Novación

Aumento de plazo y Disminución del dividendo (Clientes al día)

Aplica para aquellos préstamos hipotecarios que el cliente solicita aumento de plazo del crédito original, debido a que con su capacidad de endeudamiento actual reportada al IESS, no puede cancelar el valor del dividendo mensual, este proceso se realizará siempre y cuando se acredite satisfactoriamente la capacidad financiera del deudor y éste cumpla con las condiciones establecidas por el BIESS para el otorgamiento de sus créditos.

Solicitar

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 divid

Importante: Lea detenidamente la siguiente información.

- Se procederá con la novación por disminución del dividendo cuando el Banco prevea probabilidad para el cumplimiento de la obligación vigente, siempre que el prestatario presente un flujo favorable y se encuentre al día. Las condiciones de la nueva operación podrán ser diferentes respecto a la anterior.
- El crédito puede ser individual o solidario, pero la simulación se realiza de manera individual.
- Capacidad de Endeudamiento - Para efectos de aprobación de novación, el nivel de endeudamiento de los afiliados/jubilados/pensionistas del BIESS, incluido los seguros, en ningún caso excederá el 40% de sus ingresos netos.
- Los ingresos netos corresponden a la diferencia entre los ingresos brutos demostrados, de las obligaciones pendientes de pago que el afiliado/jubilado/pensionista mantenga en el BIESS, Sistema Financiero Nacional o en las instituciones que reporten el Sistema de Registro Crédito.
- Los ingresos brutos, dependiendo del tipo de clientes se calcularán como sigue:
 - Afiliado en relación de dependencia, se calculará en base al promedio de los doce (12) últimos años remuneraciones sobre los cuales se declara el aporte al IESS a la fecha de la solicitud de novación y al último registro de declaración del impuesto a la renta correspondiente al campo de renta antes de ingresos por trabajo en relación de dependencia, o su equivalente, declarado al SRI inmediato anterior al de la solicitud de novación.
 - Pensionistas de vejez o jubilados del IESS, se establecerá en función al valor de la(s) pensión(es) activa(s) que perciben y al 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 novación.
 - Afiliados voluntarios, se establecerá en base al monto correspondiente a los doce (12) ingresos reportados sobre los que se calculará su aportación al IESS.
- Para el caso de afiliados o jubilados que incluyen en su capacidad de endeudamiento otros ingresos, adicional a la condición descrita anteriormente se evaluará que la cuota calculada en el 70% del valor promedio de los salarios, pensión o remuneración reportados al IESS.

- 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 nuevo plazo para el pago del crédito novado se lo podrá extender hasta el plazo máximo establecido para cada producto en el Manual de Crédito. En este nuevo plazo se considerará incluido el tiempo que hubiere transcurrido del crédito original y la edad del asegurado.
- 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. Excepción para viviendas de interés público y operaciones que hayan tenido derivado de fondos sobre las cuales se mantiene la misma tasa de interés.
- Garantía - El crédito novado se sujetará a las mismas condiciones de cobertura de garantía del crédito original y en ningún caso la garantía será inferior al cien por ciento (100%) del monto financiado.
- 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"/>	475304	VIGENTE	VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA	1421750	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: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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: 1706224720
Fecha de Nacimiento: 24-ago-1972
Apellidos y Nombres: JUAN CASTRO JARA
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
Total de Ingresos Solicitante:	\$5,001.92
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 Aumento de plazo y disminución de dividendo

 Ingrese plazo.

Sistema Amortización: Francesa - Cuota Fija

Saldo deuda: 41426.06

Meses: 251 Max: 251 meses

Calcular

Resultado

 **Simulación Exitosa**

Plazo Años: 20 años y 11 meses

Plazo Máximo de Crédito:	251 meses
Tasa de Interés Nominal:	8.69%
Tasa de Interés Efectiva:	9.04%
Tasa Efectiva Anual del Costo de Financiamiento:	9.53%
Cuota Mensual Estimada:	\$358.62
Cuota Mensual Seguro Desgravamen Estimada:	\$24.16
Cuota de Interés de Gracia:	\$0.82
Cuota Mensual Seguro Incendios Estimada:	\$8.84
Cuota Mensual Incluido los Seguros Estimada:	\$393.14
(A) Saldo del Crédito:	\$41,426.06
(B) Total Interés Estimado:	\$48,585.97
Total Crédito (A + B):	\$90,012.03

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	189.67	30.46	2.13	0.00	192.18	6,102.54
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	163.50	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	23.36	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	4,125.98
14	10-2018	169.97	20.08	2.13	0.00	192.18	3,956.01
15	11-2018	170.80	19.26	2.13	0.00	192.18	3,785.21
16	12-2018	171.63	18.42	2.13	0.00	192.18	3,613.68
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	3,267.63

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 y de ser aprobada su solicitud se le remitirá los requisitos que debe presentar.

