

Novación de **Préstamo Hipotecario**

Por liquidación de la sociedad conyugal

En caso que el afiliado / jubilado cuente con un Préstamo Hipotecario bajo la modalidad de un crédito solidario (es decir, en conjunto con su cónyuge o conviviente legalmente reconocido) y que desee liquidar la sociedad conyugal, puede solicitar la novación.

La novación es el acuerdo, convenio o contrato mediante el cual, a pedido del afiliado / jubilado se modifican las condiciones iniciales de un crédito, naciendo uno nuevo total y completamente distinto al anterior, subsistiendo las garantías otorgadas a favor del Biess.

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.*

Plazos

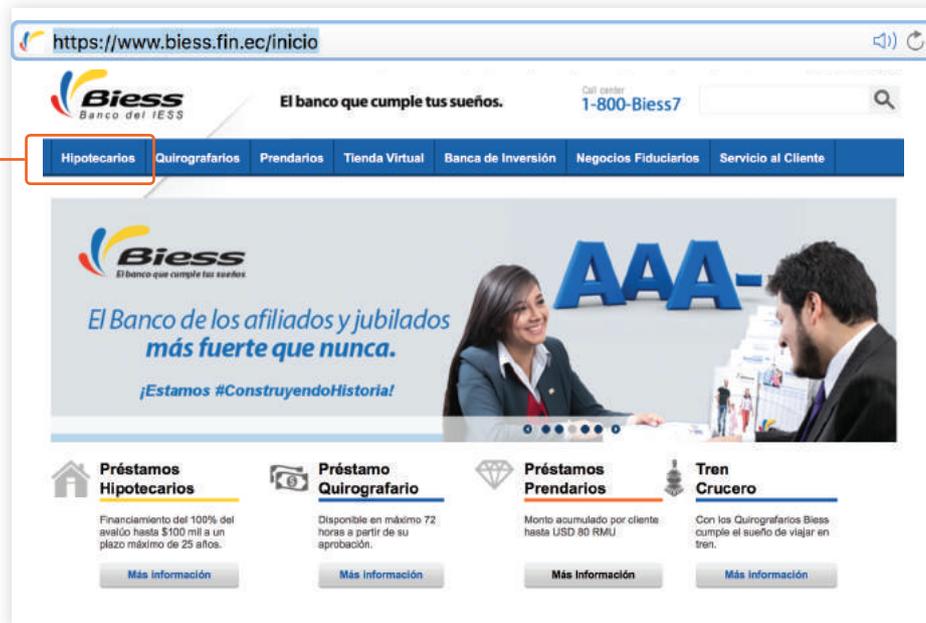
El plazo determinado para la novación del Préstamo Hipotecario será hasta el máximo establecido para cada producto, dependiendo de la capacidad de pago del afiliado/jubilado. Esto es, 25 años para los productos de vivienda terminada, vivienda de interés público, adquisición de terreno y construcción e hipotecarios para construcción. En el caso de ampliación y remodelación el plazo máximo es 15 años y la adquisición de terrenos, así como oficinas, locales comerciales y consultorios es de 12 años.

El nuevo plazo se calculará incluyendo el tiempo que hubiere transcurrido desde el inicio del crédito original.

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.

Biess
Banco del IESS

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**.

n o b k j u e v 1 6 7 2 5
m f d p s t q g 4 0 3 9 8
y x z a l h r i
c w MAYUS ← BORRAR

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 liquidación de sociedad conyugal**.

← [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>Liquidación de sociedad conyugal</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>	Solicitar
Refinanciamiento	<p>Disminución de plazo y Aumento del dividendo</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>Aumento de Plazo y Disminución del dividendo</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>	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 Liquidación de sociedad conyugal

Importante: Lea detenidamente la siguiente información.

- Toda novación deberá ser solicitada formalmente por el (los) deudor(es) originales canales virtuales establecidos por el BIESS, aun cuando la posibilidad de novación en el contrato original de crédito. Dependerá del análisis de la nueva capacidad de pago con apego a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
- Estos mecanismos de novación tienden a facilitar al cliente el pago de sus obligaciones las condiciones principales de su crédito siempre y cuando no se encuentren en su crédito cumpla con las condiciones que el Banco exige para la novación de créditos hipotecarios.
- 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 podrá exceder el 40% de sus ingresos netos.

Los ingresos netos corresponden a la diferencia entre los ingresos brutos descontando las obligaciones pendientes de pago que el afiliado/jubilado/pensionista tiene con el BIESS, en el Sistema Financiero Nacional o en las instituciones que reporten el endeudamiento.

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 sueldos y/o remuneraciones sobre los cuales se declara el aporte al IESS a la fecha de novación 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, declarado al SRI en el año inmediato anterior al de la solicitud de novación.

Pensionistas de vejez o jubilados del IESS, se establecerá en función al valor de la pensión(es) activa(s) que perciben y al último registro de declaración del impuesto a la 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 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 ingresos adicionales a la condición descrita anteriormente se evaluará que la suma de los ingresos adicionales no exceda del 70% del valor promedio de los salarios, pensión o remuneración reportada.

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 Ingresos 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 mínima 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 mínima 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 de novación por liquidación de la sociedad conyugal, 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
- Al IESS para que me descuente el dividendo del préstamo hipotecario novado unificada.

Ingresos reportados al SRI

Estimado/s cliente/s, desea/n 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"/>	472556	VIGENTE	VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA	142-1785	FINANCIAMIENTO SUBSIDIO

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 liquidación de sociedad conyugal

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: **25-sep-1989**
Apellidos y Nombres: **FRANCISCA ROSA FRANCISCA MULLA**
Estado Civil: **CASADO**
Género: **FEMENINO**

Descripción de Ingresos / Egresos

Solicitante	Valores
Sueldo promedio:	\$1,676.00
Otros ingresos reportados al SRI (mensual):	\$1,766.15
Deuda mensual estimada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito:	\$ 0.00
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:	\$3,442.15
Porcentaje a comprometer solicitante:	40%
Cuota mensual a comprometer solicitante (máximo el 70% del sueldo reportado al IESS):	\$1,173.20

Total de ingresos neto: **\$3,442.15**
CUOTA MAXIMA MENSUAL A COMPROMETER: \$1,173.20

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



Ingrese plazo.

Sistema Amortización **Francesca - 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 Desgravamen	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	30.48	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	5,292.04
7	03-2018	164.29	25.76	2.13	0.00	192.18	5,128.05
8	04-2018	165.09	24.95	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	4,125.95
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	3,613.56
17	01-2019	172.46	17.59	2.13	0.00	192.18	3,441.12
18	02-2019	173.30	16.75	2.13	0.00	192.18	3,267.82

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 268 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.



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

MEDIO DE APROBACIÓN: NOVACION Liquidación de sociedad conyugal

Información

Número de Trámite: 00000000000000000000
 Tipo de producto: VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA
 Plazo crédito original: 180 meses
 Provincia/Cantón: PICHINCHA/QUITO
 Dirección del bien: PICHINCHA, Cantón QUITO, Calle 12 de Octubre 1200, Edificio "El Sol", PICHINCHA, Cantón QUITO

	Solicitante	Codeudor
Nombres:	FRANCISCA GARCÍA FERRAZ	FRANCISCA GARCÍA FERRAZ
Cédula:	10000000000000000000	10000000000000000000
Estado Civil:	Casada	Casada
Fecha de Nacimiento:	01/01/1980	01/01/1980
Edad:	38	38
Número de Contacto:	0999999999	0999999999
Correo Electrónico:	francisca.garcia@biess.fin.ec	francisca.garcia@biess.fin.ec

	Condiciones Actuales Solicitante	Condiciones Actuales Cónyuge/Conviviente
Número de Operación:	00000000000000000000	00000000000000000000
Tipo Tabla de Amortización:	FRANCESA	FRANCESA
Monto del Crédito:	\$49,586.65	\$23,712.18
Saldo del Crédito:	\$47,262.04	\$15,825.20
Valor Cuota Actual:	\$503.10	\$246.85
Tasa de Interés Nominal:	8.20 %	8.20 %

Nuevas Condiciones

Tipo Tabla de Amortización: FRANCESA
 Saldo del Crédito Novado: \$47,262.04
 Nuevo Plazo: 252 meses
 Nueva Cuota: \$455.74
 Tasa de Interés Nominal: 8.69 %

Descripción de Ingresos / Egresos

Sueldo promedio
 Otros ingresos reportados al SRI (mensual)
 Deuda mensual estimada en la Central de Datos
 Dividendo de Préstamo Quirografario vigente
 Dividendo préstamos sistema antiguo del IESS
 Dividendo de Préstamo Hipotecario vigente

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

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
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

Si desea remitir su simulación le agradecemos enviar el PDF con su nombre y cédula a:
novaciones.ph@biess.fin.ec

El Biess se comunicará con usted por la misma vía.