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)
No_____, por medio del presente, dentro de mi trámite
(Número de cédula)
de Crédito Hipotecario NIP. No_____, 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 Apellido 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 la virtud instruyo expresamente, para que en la cláusula del precio de la compraventa se establezca este valor, e 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.

LATINA SEGUROS C.A.
SEGURO DE VIDA COLECTIVA
DECLARACIÓN DE BENEFICIARIOS

ASEGURADO

Nombre	:				
C.I	:				
Dirección	:				
Actividad	:				
Ciudad			Provincia	:	
Teléfono	:		Celular	:	
Fecha de Nacimiento	:		Lugar de Nacimiento	:	
Email	:				

PÓLIZA:

BENEFICIARIOS

Nombres	Porcentaje	Parentesco

Declaro bajo juramento que toda la información contenida en este formulario es de verídica y absoluta responsabilidad de quien lo suscribe. Autorizó a LATINA SEGUROS C.A. a verificar la información de este formulario. Declaro bajo juramento que los fondos para el pago de primas, gastos e impuestos en razón o consecuencia de la emisión de pólizas contratadas con LATINA SEGUROS C.A. tienen origen lícito. Eximo (mimos) a LATINA SEGUROS C.A. de toda responsabilidad, inclusive frente a terceros si este declaración fuese falsa o errónea.

Lugar y Fecha:

_____
Firma del Solicitante

El Asegurado, podrá solicitar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la verificación de este texto.

Nota: La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para efectos de control asignó al presente formulario el número de registro 40566, el 28 de Diciembre de 2015.

INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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 construidos, 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 del tipo de subproducto que corresponda:

VIVIENDA PREMIER:

Corresponde a una vivienda familiar que se encuentre en condiciones de ser habitada, que cumpla los siguientes requisitos:
Vivienda única (No debe tener otro bien a su nombre)
Vivienda nueva (de primer uso)
Vivienda con más de una habitación
Vivienda avaluada comercialmente hasta 114,21 SBU (salario básico unificado)
Ingresos familiares hasta 3,17 SBU (salario básico unificado)

VIVIENDA PREFERENCIAL:

Corresponde a una vivienda familiar que se encuentre en condiciones de ser habitada, que cumpla los siguientes requisitos:
Vivienda única (No debe tener otro bien a su nombre)
Vivienda nueva o usada
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)

INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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.

INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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.

****UNIDAD DE VIVIENDA:** *"Es el bien inmueble conformado mínimo por: sala, comedor, cocina, baño completo interno en la vivienda y dormitorio. Si existen dormitorios en una segunda planta alta, la comunicación deberá ser por gradas internas"*.

SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA:

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 que se encuentre bajo la supervisión de los entes de control respectivos; 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.

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 1.022 SBU	Hasta 80%

INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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 financie no superará el avalúo comercial que el Banco determine luego de efectuar la inspección a la vivienda, y dependerá del subproducto seleccionado:

DESTINO DEL CRÉDITO	MONTO DE FINANCIAMIENTO (INCLUIDO GASTOS)	%FINANCIAMIENTO AVALÚO COMERCIAL
Vivienda premier	Hasta 50.000,00 USD	100%
Vivienda preferencial	Hasta 195,65 SBU	95%
Vivienda terminada Vivienda hipotecada Vivienda multifamiliar	Hasta 195,65 SBU	95%
	Mayor a 195,65 SBU hasta 282,60 SBU	90%
	Mayor a 282,60 SBU hasta 434,78 SBU	85%
	Mayor a 434,78 SBU hasta 1.022 SBU	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 480.340,00 (cuatrocientos ochenta mil trescientos cuarenta 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.

En caso de desistimiento, anulación, caducidad o rechazo de la solicitud de crédito, el cobro de los gastos incurridos por cuenta del sujeto de crédito y que hayan sido financiados por el BIESS en el proceso de concesión del crédito, se efectuará 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.

- El monto del crédito que el BIESS financie no superará el avalúo comercial que el Banco determine luego de efectuar la inspección a la vivienda; y, dependerá del subproducto 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. **(No Afiliado Voluntario)**

El o los solicitantes del crédito podrán comprometer hasta el 40% (cuarenta por ciento) de sus ingresos netos, que corresponde a la 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 y el último aporte personal al IESS anterior a la fecha de generación de la solicitud de crédito que el empleador descuenta mensualmente del rol de pagos.

En el caso que usted anule o se caduque la solicitud de crédito se informa que, si usted desea realizar una nueva solicitud y exista variación en el monto del crédito por cambios en la normativa o por variación en su capacidad de endeudamiento, no podrá reclamar o solicitar mantener el mismo valor de la solicitud anulada o caducada.

En el caso que usted tenga una solicitud de crédito vigente, misma que haya sido generada con un monto máximo dependiendo del tipo de subproducto hipotecario y éste se modifique por algún cambio en la normativa del BIESS, se informa que el sistema tomará el monto máximo vigente.

En caso de detectarse que su capacidad de endeudamiento o la de su cónyuge disminuye; o, que el estado de afiliación en el IESS ha cambiado a “cesante”, el BIESS suspenderá el trámite hipotecario para que regularice su situación laboral y/o económica, si no se evidencia cambio, la solicitud de crédito será anulada/rechazada, debiendo asumir el pago de los gastos que se hayan generado.

INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

CONSIDERACIONES ESPECIALES Y AUTORIZACIONES

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.

Cuando el afiliado haya seleccionado en la solicitud de crédito que no desea el financiamiento de gastos; y, posteriormente le indica al perito que sí desea que se le financie el valor del avalúo, éste será el único gasto que podrá ser financiado por el BIESS, mismo que será incluido en el monto de crédito financiado, verificando que el monto no supere el avalúo comercial del bien inmueble a hipotecar.

En cumplimiento de la normativa vigente, respecto de la actualización de valoración de las garantías hipotecarias, autorizo al BIESS a realizar la(s) inspección(es) y reavalúo(s) que estime necesario(s) asumiendo como cliente el pago de los gastos y costos que se generen al respecto.

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 y gastos de instrumentación si aplica.

La recaudación de la cuota se realizará mediante descuento mensual 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.

Autorizo expresamente de forma previa, libre y voluntariamente al BIESS, para que al amparo de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable efectúe el tratamiento de mis datos personales como la recolección, intercambio, actualización, procesamiento, reproducción, compilación, almacenamiento, circulación, sistematización de mi información personal que entrego o entregaré y en general la organización de mis datos personales de forma parcial o total, como consecuencia de las relaciones comerciales, contractuales, legales y/o de cualquier otra que surja en relación a los servicios o productos financieros y no financieros que brinda el BIESS, declaro que comprendo que la información será utilizada directa o indirectamente para procesos de calificación, concesión, instrumentación del crédito solicitado, de atención al cliente y mercadeo, procesamiento, análisis, investigación, estadísticas, referencias y demás trámites operativos para facilitar, promover, permitir o mantener las relaciones con el BIESS.

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.

En los casos que aplique, si el BIESS realizó el desembolso y existieran gastos de instrumentación pendientes de pago, aun cuando el cliente NO haya solicitado el financiamiento de gastos, éste deberá cancelar directamente, caso contrario acepta que se incluya dicho valor en el monto de financiamiento del crédito.

En cumplimiento de normativa expedida por la Superintendencia de Bancos, en el LIBRO I.- NORMAS DE CONTROL PARA LAS ENTIDADES DE LOS SECTORES FINANCIEROS PÚBLICO Y PRIVADO, artículo 9, declaro que el Asesor del BIESS realizó la entrevista personal al momento de la recepción de la documentación.

Declaro que he leído el contenido íntegro de la información anteriormente detallada y autorizo al BIESS para que realice las gestiones que corresponda.

_____ _____

Nombre Principal: **Nombre Solidario:**

Cédula: **Cédula:**