

<b>CROQUIS UBICACIÓN BIEN</b>	
Nro. Trámite	
Nombre y Apellidos: (Dueño del bien)	
Nro. Teléfono de contacto: (Celular y convencional)	
Provincia:	
Cantón:	
Dirección:	
<b>Grafique con las mejores referencias posibles la ubicación del bien, identifique calles, avenidas, edificios, etc.</b>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="width: 40%;"> <p>_____</p> <p>Firma del cliente</p> <p>Nro. Celular Contacto: _____</p> </div> </div>	

## 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.

**Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - Biess**

**Dirección:** Av Amazonas y Unión Nacional de Periodistas - Plataforma Gubernamental

**Teléfono:** + 593 - 02 - 397 0500

www.biess.fin.ec



## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

### Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **ADQUISICIÓN DE TERRENO**

### Información del Producto

- Se considera como ADQUISICIÓN DE TERRENO al bien que adquiere el afiliado o jubilado con el propósito de construir su vivienda o incrementar su patrimonio.
- La superficie que se aceptará para el financiamiento de adquisición de terreno, no podrá superar los 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) en las áreas urbanas y 10.000m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados) en zonas rurales.
- El bien inmueble debe contar con servicios básicos (luz y agua potable) dentro del mismo o en los lotes contiguos, exceptuando el alcantarillado o pozo séptico ya que podrá ser construido cuando se edifique el bien inmueble. 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). 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.

### 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 del bien inmueble, y dependerá del subproducto seleccionado:

Subproducto Hipotecario	Monto del Crédito	% Financiamiento Avalúo
Adquisición de Terreno para Vivienda	Hasta 267 SBU	Hasta 90%

- 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 del bien inmueble.
- El plazo máximo de este tipo de crédito es de 10 (diez) 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](#)

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El monto máximo de crédito en ninguno de los casos podrá exceder el valor establecido para cada subproducto en el Manual de Crédito vigente, este valor 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, 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.

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- 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.

### CONSIDERACIONES ESPECIALES Y AUTORIZACIONES

- En cumplimiento del 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, en el referido artículo se establecen los subproductos hipotecarios a los que pueden aplicar: adquisición, construcción, adecuación o remodelación de la vivienda.
- 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/IFIS, 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 se deposite 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

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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 generarán 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:**

**Cédula:**

---

**Nombre Solidario:**

**Cédula:**