

<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="margin-top: 100px;"> <p>_____</p> <p>Firma del cliente</p> <p>Nro. Celular Contacto: _____</p> </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

**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 esta 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: **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**

### Información del Producto

- Se considera como CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA a la edificación de una unidad de vivienda en terreno propio del/los solicitante(s) del crédito, el cual debe estar libre de cualquier tipo de servidumbre, limitación de dominio o gravamen.
- Se considera también el financiamiento de estos créditos para la terminación de una unidad de vivienda que no esté en condiciones de ser habitable; sin embargo, no se considerarán para el financiamiento de este tipo de créditos, la construcción de más de una unidad de vivienda al mismo tiempo.
- 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 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) y en zonas rurales a los 10.000 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados).
- **Los proyectos que no se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal no podrán compartir estructuras y/o tener paredes medianeras.**
- En los casos que la vivienda a construirse con crédito del BIESS cuente con un avance de obra inicial, el crédito será otorgado sobre el valor presupuestado para terminar la construcción de la misma; por lo tanto, en el presupuesto entregado en la solicitud de crédito no deberá constar valores de los trabajos ejecutados del avance de obra inicial.
- El BIESS financia solo costos directos, además el presupuesto no podrá contener:
  - Elementos mecánicos o electrónicos, por ejemplo: motor de puerta de garaje, aires acondicionados, extractor de aire, cámaras de video, citófono, sistemas de sonido, video vigilancia, paneles solares y similares, aunque si se aceptará el cableado para su instalación;
  - Elementos de jardinería que sean biodegradables o fácilmente extraíbles, por ejemplo: árboles, plantas, césped, luminarias, elementos decorativos, entre otros;
  - Para construcciones declaradas en propiedad horizontal: No se financiarán elementos comunales, para la aprobación del crédito deben estar delimitados y con un avance mínimo del 70%.
- Una vez aprobado el crédito de construcción NO se podrá modificar el proyecto.

### FINANCIAMIENTO

- El monto del crédito que el BIESS financie dependerá del presupuesto de obra total con el cual luego de su inversión la vivienda cuente con un avance de al menos noventa y cinco por ciento (95%), este presupuesto será aprobado por el Banco luego de efectuar la inspección al terreno y analizar los documentos técnicos del proyecto constructivo.

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

Así también se considerará el plazo seleccionado y de la capacidad de endeudamiento que el cliente registre al momento de generar la solicitud de crédito, acorde a la siguiente tabla:

DESTINO DEL CRÉDITO	MONTO DE FINANCIAMIENTO (INCLUIDO GASTOS)	%FINANCIAMIENTO AVALÚO COMERCIAL
Construcción de vivienda	Hasta 282,60 SBU	100%
	Mayor a 282,60 SBU hasta 434,78 SBU	90%
	Mayor a 434,78 SBU hasta 1.022 SBU	80%

- 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 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.
- Independientemente de la capacidad de endeudamiento del/los solicitante(s), el financiamiento de este tipo de créditos dependerá del valor del avalúo comercial del terreno. Una vez validado el presupuesto de obra por parte del perito designado, la cobertura máxima de financiamiento del presupuesto aprobado será de hasta cuatro (4) veces el valor del avalúo comercial del terreno y no podrá superar el monto máximo establecido en el párrafo anterior.
- El total del monto aprobado del crédito será entregado al/los solicitante(s) del crédito en la cuenta bancaria que el/los sujeto(s) de crédito haya(n) indicado en la solicitud de crédito, entre dos (2) y cuatro (4) desembolsos parciales dependiendo el cronograma de obra aprobado. Cada desembolso parcial será acreditado conforme el cronograma de obra y la ejecución de avance de obra físico de la construcción que se certifique previamente por el perito, asegurando la inversión total del/los desembolso(s) acreditado(s).
- El valor de cada desembolso parcial y progresivo, no podrá ser mayor al avalúo comercial del terreno más los avances de obra correspondientes.
- En caso que el presupuesto de obra sea superior al monto del crédito aprobado, la diferencia entre estos dos montos constituye la inversión con la que el/los solicitante(s) del crédito deberá(n) invertir con fondos propios previo a la acreditación de los desembolsos parciales.

## INFORMACIÓN

### CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El sujeto de crédito tendrá un plazo de un año (12 meses) para la culminar de construir la vivienda, plazo que deberá verse reflejado en el respectivo cronograma de obra del proyecto a construir elaborado por el profesional contratado por el solicitante del crédito. Cada desembolso parcial que se apruebe debe ser invertido en un plazo no mayor a los noventa (90) días. En caso que el sujeto de crédito no logre invertir el desembolso parcial entregado, el Banco podrá otorgar una prórroga, siempre y cuando, se haya invertido al menos el veinticinco por ciento (25%) del desembolso parcial previamente acreditado, esta prórroga será otorgada únicamente por dos ocasiones, independientemente del número de desembolsos parciales aprobados.
- Si la vivienda no se encuentra terminada con un avance de obra de al menos 95% y en condiciones de ser habitada, o, no se invirtieron los desembolsos parciales dentro del plazo y cronograma aprobado, el Banco negará, de ser el caso, la acreditación de otro desembolso parcial, finalizando anticipadamente el plazo para terminar de construir la vivienda y aplicará las sanciones establecidas en la normativa interna del BIESS.
- La aplicación de estas sanciones también se empleará en caso que el perito detecte cambio del destino del crédito (construcción de una vivienda unifamiliar) o ampliaciones o modificaciones del proyecto original que no cuenten con la aprobación del Municipio el cantón correspondiente.
- 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, podrán ser financiados por el BIESS a petición del/los solicitante(s). El total de los gastos financiados, de ser el caso, serán incluidos en el monto de crédito financiado verificando que este monto no supere el avalúo del bien inmueble a hipotecar.
- 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.
- Los valores vencidos de la operación de la Línea de crédito en la operación unificada, se debe cargar a la primera cuota del crédito unificado.

### 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.

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- 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 afiliados voluntarios)**
- 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.
- 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 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.
- Efectuado el primer desembolso para la construcción, el BIESS procederá a recaudar mensualmente los intereses devengados que se generen producto del capital desembolsado más los seguros contratados. Si durante la fase construcción, el sistema detectase que existen dividendos vencidos correspondientes a estos intereses y seguros, no se autorizará la ejecución de un desembolso parcial hasta que se realice el pago correspondiente.
- Una vez que el perito notifique que la construcción se encuentre terminada, o se finalice el trámite y otorgamiento de desembolsos parciales por incumplimiento de los plazos establecidos o del proyecto constructivo previamente aprobado, el BIESS procederá con el cobro del capital desembolsado, para lo cual, generará la tabla de amortización del

## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

crédito concedido, documento que deberá ser suscrito por el o los clientes. Si en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que el Banco ponga a disposición del cliente la tabla de amortización y sus anexos para su revisión y firma, el cliente no se acerque a las oficinas del Banco a retirar los documentos, se entenderá que su contenido es aceptado tácitamente, con todos los efectos que ello implica.

- 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.
- En los casos que el BIESS niegue la entrega de desembolsos parciales por incumplimiento de los plazos establecidos o del proyecto constructivo previamente aprobado, serán susceptibles a la aplicación de sanciones según se establezca en la normativa interna del Banco.
- 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 voluntaria 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



## INFORMACIÓN CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

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:**