



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

PREGUNTAS FRECUENTES PARA LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

COMPRA DE VIVIENDA TERMINADA

1. ¿Desde qué fecha se puede aplicar a los créditos hipotecarios con los nuevos parámetros?

A partir del primero de octubre de 2008, los asegurados podrán acceder a la página web del IESS: www.iess.gov.ec y realizar la precalificación del crédito con los nuevos parámetros exclusivos para la compra de vivienda terminada.

2. ¿Quiénes pueden solicitar el Crédito Hipotecario?

Todos los afiliados cotizantes y jubilados del Seguro General Obligatorio.

3. ¿En qué consiste el Crédito Hipotecario del IESS?

El IESS otorgará crédito hipotecario para la compra de vivienda terminada, sea nueva o usada. Posteriormente, se procederá con créditos para construcción, ampliación y mejoras de vivienda.

4. ¿Cómo accedo a la solicitud de precalificación para realizar el préstamo hipotecario.

Para obtener la solicitud de precalificación deberá ingresar al portal web del IESS: www.iess.gov.ec e ingresar al campo de "Préstamos Hipotecarios" utilizando la clave personal de Historia Laboral proporcionada por el IESS.

5. ¿Cuáles son los requisitos para acceder al crédito hipotecario?

Los requisitos son:

1. Poseer una clave personal de Historia Laboral.
2. El afiliado debe tener mínimo treinta y seis (36) aportes.
3. Tener los últimos doce (12) aportes consecutivos.
4. El jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
5. No tener calificación equivalente a D o E en central de riesgos y superar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
6. No mantener préstamo hipotecario vigente con el IESS.
7. No mantener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS.
8. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

9. No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes.
10. Poseer al menos el veinte por ciento (20%) del avalúo de la vivienda en caso que solicite un préstamo superior a USD 70.000 y/o el solicitante ya posea vivienda propia, caso contrario el IESS le financiará el 100% del valor de la vivienda.

6. ¿Cuántos años de afiliación necesito para acceder al crédito hipotecario?

Se necesita un mínimo de 3 años (36 aportaciones) y las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas, en el caso de parejas entre los dos cónyuges deben sumar al menos 36 aportes y cada uno debe contar con los 12 últimos aportes de manera ininterrumpida.

7. ¿Las parejas en unión libre pueden acceder al crédito hipotecario?

Los afiliados cónyuges o los que se encuentren en unión libre debidamente reconocida, pueden acceder al crédito hipotecario de vivienda; siempre que cada uno de ellos acrediten no menos de doce aportaciones consecutivas anteriores a la fecha de precalificación del crédito, y entre los dos sumaren al menos 36 aportaciones.

8. ¿Una pareja conformada por un jubilado y una afiliada, tienen derecho al crédito hipotecario?

Si. En este caso, es sujeto del préstamo aquel que cumple con los requisitos establecidos en el reglamento.

9. ¿Cuál es monto del crédito hipotecario?

No hay techo para el crédito hipotecario, es decir, el monto esta determinado únicamente por la capacidad de endeudamiento del asegurado. Si su capacidad de endeudamiento le permite acceder a un préstamo mayor a los USD 70,000.00 no hay restricción alguna. En este caso el IESS le financiará hasta el 80% del avalúo de realización de la vivienda.

10. Si trabajo simultáneamente en otras empresas, ¿cómo se calcula el monto del crédito hipotecario?

Cuando el afiliado preste servicios simultáneos en varias empresas sujetas al Régimen del Seguro General Obligatorio, su capacidad de endeudamiento se determinará por la suma de los sueldos o remuneraciones promedio que aporta por cada servicio simultáneo.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

El sueldo o remuneración promedio que aporta por cada servicio corresponderá a la media que resulte de los últimos seis (6) meses consecutivos de trabajo; y, en el caso de los jubilados, cuando tengan también la calidad de afiliados aportantes la capacidad de endeudamiento para el préstamo hipotecario estará dada por la suma de los sueldos o remuneraciones promedio que aporta por cada servicio simultáneo, si lo tuviere, más el valor de la última renta que perciba.

A estos valores, tanto para afiliados como jubilados, se descontará la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito. La cuota mensual estimada corresponde a las deudas estimadas mensuales que el solicitante mantiene en el sistema financiero nacional.

En ambos casos, la capacidad de endeudamiento no excederá el 40% de estos cálculos.

11. ¿Cuál es mi capacidad de endeudamiento para adquirir una vivienda?

La cuantía del préstamo hipotecario a la que podrá acceder el asegurado se establecerá por su capacidad de endeudamiento, la cual se calculará en base al promedio de sueldos y/o remuneraciones cotizados correspondiente a los seis (6) meses anteriores a la fecha de precalificación del crédito *menos* la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito. La cuota mensual estimada corresponde a las deudas estimadas mensuales que el solicitante mantiene en el sistema financiero nacional.

En el caso de los jubilados, la capacidad de endeudamiento se establecerá en base a la pensión mensual que perciben *menos* la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito.

En ambos casos, la capacidad de endeudamiento no excederá el 40% de estos cálculos.

12. ¿Tengo vivienda propia, puedo solicitar un préstamo hipotecario?

Si. Siempre y cuando su capacidad de endeudamiento vigente lo permita y no mantenga préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el 10% de los créditos otorgados.

Si su crédito a acceder es menor a USD 70,000 y no tiene casa propia, el IESS le financiará el 100% del crédito.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

13. Si tengo un préstamo hipotecario vigente con el IESS, ¿puedo acceder a un nuevo préstamo hipotecario?

No. Para acceder a un nuevo crédito, el deudor debe cancelar la totalidad de valor del préstamo hipotecario otorgado previamente. No se ha establecido la posibilidad de refinanciar la deuda.

14. ¿Tengo un crédito hipotecario con otra entidad bancaria, es posible que pueda optar por el préstamo hipotecario del IESS?

Si. El Instituto no excluye al asegurado que cuente con un préstamo hipotecario de una entidad bancaria. Sin embargo, es responsabilidad del asegurado el pago de sus deudas.

15. ¿En qué sector puedo comprar mi vivienda?

El Instituto otorgará el crédito hipotecario solamente para viviendas que estén ubicadas en el sector urbano a nivel nacional.

16. ¿Cuánto del valor de la vivienda financia el IESS para la compra de vivienda terminada?

El IESS financiará hasta el 100% del avalúo de realización del inmueble, si el crédito a conceder es menor a USD 70,000.00 y si el asegurado no posee vivienda propia. Para montos mayores a USD 70,000.00 el IESS le financiará hasta el 80% del avalúo de realización de la vivienda. Para ambos casos la vivienda a comprar debe tener un avalúo de realización de al menos USD 10,000.00.

17. ¿Puedo obtener un préstamo adicional para cubrir los gastos que demanden los trámites legales?

Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento del contrato de mutuo hipotecario, incluido el pagos de tributos, derechos notariales e inscripción en el Registrador de la Propiedad serán de cuenta del prestatario, los cuales a petición del asegurado, podrán ser financiados por el IESS y se sumarán al valor del crédito otorgado y se descontarán mensualmente con la cuota del préstamo a la misma tasa de interés pactada.

18. ¿Puedo adquirir un inmueble usado?

Si. Siempre y cuando el IESS lo considere apropiado para garantizar el préstamo, y además el avalúo de realización de la vivienda sea de mínimo de USD 10,000.00.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

19. ¿A qué plazo se conceden los créditos hipotecarios?

Serán de hasta veinticinco (25) años para la adquisición de vivienda terminada y se establecerá en relación directa con la esperanza de vida poblacional (EVP), determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y que oficialmente rija a la fecha de la solicitud del crédito. En el caso de un préstamo hipotecario solidario el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad.

20. ¿Qué tasa de interés me cobra el IESS por el crédito hipotecario?

La tasa que se aplicará a los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda terminada, estará en función de la tasa de interés activa efectiva referencial del segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de concesión del préstamo hipotecario; y, será variable reajutable semestralmente, tomando en consideración la siguiente escala en función del plazo del crédito:

1. Para plazo de diez (10) años: el setenta y cinco por ciento (75 %) de la tasa;
2. Para plazo de quince (15) años: el ochenta y cinco por ciento (85 %) de la tasa;
3. Para plazo de veinte (20) años: el noventa y cinco por ciento (95 %) de la tasa;
4. Para plazo de veinticinco (25) años: el cien por ciento (100 %) de la tasa.
5. Para los demás plazos se procederá de manera proporcional.

21. ¿Cómo conozco el interés que el IESS me cobrará por el crédito hipotecario?

El IESS informará mensualmente, a través de su página web, las tasas de interés que deberán aplicarse a las operaciones de crédito con garantía hipotecaria, que se realicen en esa fecha.

22. Si consto en la Central de Riesgos, ¿puedo acceder al crédito hipotecario?

En la práctica todos los asegurados constan en la central de riesgos, lo cual no presenta ninguna dificultad. Lo adecuado es que el interesado no debe constar con una calificación equivalente a D o E. Para el efecto, el interesado autorizará expresamente al IESS consultar la información crediticia registrada en dichos entes y deberá aprobar el sistema de calificación crediticia del IESS.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

23. Si mi empleador está en mora, ¿puedo acceder a un crédito hipotecario?

No. Debe regularizar todos los pagos a la fecha para la precalificación del crédito.

24. ¿Cómo pago al IESS mi crédito hipotecario?

En la solicitud del crédito realizada a través de la web, Ud. autoriza automáticamente a su empleador el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o remuneración, a fin de que actúe en calidad de agente de retención.

En caso de que el beneficiario deje de ser empleado bajo relación de dependencia deberá pagar el dividendo mensual en cualquiera de las agencias del IESS a nivel nacional, el pago también lo podrá realizar en Servipagos o en el Banco Bolivariano.

25. ¿Cuál es el siguiente paso que debo realizar concluida la precalificación del crédito a través de la página web?

El solicitante del préstamo con la solicitud APROBADA de precalificación, deberá obtener TODOS los documentos enlistados en la solicitud de precalificación más 2 originales de la solicitud APROBADA y firmada, luego deberán acercarse a las agencias del IESS a nivel nacional para dar inicio al proceso de avalúo del inmueble, validación documentos, constitución de garantías y demás trámites legales.

26. ¿Cómo paga el IESS el valor de la vivienda adquirida?

Los valores del préstamo hipotecario aprobado en favor del afiliado o jubilado del IESS, serán transferidos a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del vendedor, una vez que el o los asegurados presenten una copia debidamente certificada y una simple de la escritura pública inscrita en el Registrador de la Propiedad, y luego que se verifique que en dicho documento consten los seguros contratados de desgravamen, incendios y líneas aliadas, y se halle constituido el patrimonio familiar.

27. ¿Cómo se garantizan los créditos hipotecarios?

Los préstamos hipotecarios que otorgue el IESS a sus afiliados o jubilados, estarán garantizados obligatoriamente con primera hipoteca del inmueble que el asegurado adquiera en seguridad de la obligación contraída, el cual estará libre de cualquier gravamen.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

28. ¿Se pueden realizar pagos extraordinarios para cancelar el crédito hipotecario?

El asegurado podrá en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al capital del crédito con la finalidad de optar entre reducir el número de años del préstamo o reducir la cuota periódica; así como la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en penalidad alguna por estos hechos. En el caso de cancelación anticipada, el asegurado pedirá el levantamiento de la hipoteca y la prohibición de enajenar sobre el bien inmueble gravado, cuyos gastos correrán a cargo del prestatario.

¿Cuál es el procedimiento para realizar los pagos extraordinarios?

Para los pagos extraordinarios el asegurado deberá dirigirse a las ventanillas del IESS en donde recibirá asesoramiento financiero sobre el número de años que desearía disminuir de su préstamo o si desea disminuir su cuota.

29. ¿Cuál es la tasa de interés que me cobrará el IESS en caso de mora?

La mora sobre los dividendos impagos de los préstamos hipotecarios, causará un interés equivalente al máximo convencional permitido por el Banco Central del Ecuador, a la fecha de liquidación de la mora, esto es una tasa equivalente a 1.1 veces la tasa activa referencial de vivienda.

30. ¿Se gravan impuestos a los préstamos hipotecarios?

Los préstamos hipotecarios que concede el IESS a sus afiliados, por mandato legal están exentos del pago de toda clase de impuestos, excepto aquellos tributos por servicios que se generen a favor de los organismos seccionales autónomos y organismos públicos, los cuales deberán ser cancelados por el prestatario.

31. ¿Los créditos hipotecarios con qué seguros contarán?

Los deudores hipotecarios deberán contar con un seguro de desgravamen y uno de incendios y líneas aliadas, administrado por el Instituto, cuyas primas se descontarán con la cuota mensual del préstamo hipotecario.

32. ¿En caso del fallecimiento del deudor quien asume la deuda?

El saldo quedará automáticamente cancelado por el seguro de desgravamen.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

33. ¿Si no pagó mi préstamo hipotecario qué sucede?

En caso de incumplimiento por parte del beneficiario del préstamo en el pago de tres cuotas mensuales o más, se declarará vencida la totalidad del crédito y se procederá a su cobro inmediato mediante la ejecución de las garantías hipotecarias y la venta del inmueble en subasta pública.

34. Si quiero solicitar un nuevo préstamo, esta vez hipotecario; ¿me afectaría en algo si cuento con los fondos de reserva (tal como se hizo con los quirografarios) o se va a manejar indiferentemente?

Los fondos de reserva son independientes del crédito hipotecario, puede tenerlos o no. En caso de desearlo y que estén desbloqueados éstos pueden servir para abonar el 20% de entrada que requiere poseer el beneficiario del crédito en caso de montos mayores a USD 70,000.00.

35. ¿Cómo obtengo la clave de historial laboral?

Se la puede obtener gratuitamente en cualquier agencia principal del IESS adjuntando la copia de la cédula de identidad. El IESS otorga una única clave para todas sus prestaciones, así que los poseedores de una clave de historia laboral, a partir de abril de 2005 gozan de validez y uso de la misma para todos los servicios del IESS.

36. ¿Si tengo Préstamo Quirografario puedo solicitar el Préstamo Hipotecario?

Si. Pero el saldo pendiente del préstamo debe ser máximo el 10% del valor concedido. Esto con el fin de precautelar al asegurado del sobre endeudamiento crediticio.

37. ¿La tasa de interés a la que se pacte permanecerá vigente durante toda la vida del Préstamo Hipotecario?

No. La tasa de interés será variable y se reajustará semestralmente de acuerdo a la tasa oficial de vivienda publicada por el Banco Central vigente a la fecha.

38. ¿Si actualmente tengo un crédito hipotecario con una institución financiera, puedo traspasar esa deuda al IESS?

La ley de Seguridad Social explícitamente no lo contempla. Sin embargo, el IESS dará crédito hipotecario a todos los asegurados que cumplan los requisitos del mismo, dentro del cual no se ha delimitado la naturaleza del vendedor quien bien



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

puede ser una persona natural o jurídica, en este último caso una institución financiera.

39. ¿Si la propiedad que deseo adquirir está avaluada en USD 9 mil puedo acceder a un préstamo del IESS?

No. El reglamento aprobado no permite créditos para viviendas con un avalúo inferior a USD 10,000.00.

40. ¿En qué consiste el préstamo para aspectos legales del préstamo hipotecario?

El préstamo para gastos legales es opcional. Estos comprenden los gastos que demande la celebración del contrato de mutuo hipotecario. En el caso que el asegurado lo solicite, el valor de los gastos serán añadidos al préstamo hipotecario durante el plazo del mismo y se lo cobrará con la cuota mensual a la misma tasa de interés pactada.

41. ¿Qué cubre el préstamo para aspectos legales del crédito hipotecario?

El préstamo opcional para aspectos legales cubre los costos relativos a la estructuración de documentos legales del préstamo, entre otros contempla: avalúo, constitución de garantías, derechos notariales, registro de la propiedad, alcabalas, hipoteca, gastos de amanuense, abogado asesor, entre los principales.

42. ¿Tiene el IESS convenios con empresas inmobiliarias?

No. El asegurado es libre de escoger la vivienda terminada de su elección. El IESS no ha firmado ningún convenio con constructores o recomienda un tipo de vivienda para el crédito. La única restricción es que la vivienda sea en el área urbana de cualquier parte del territorio nacional.

43. ¿Cuánto tiempo durará el trámite hasta el desembolso del crédito hipotecario?

El IESS considera que tras la primera experiencia en el desembolso de los créditos, tomará cerca de 60 días.

44. ¿Desde qué monto debo tener el 20% del valor de la vivienda?

El Instituto financiará hasta el 80% del avalúo de la vivienda cuando el monto excede los USD 70,000.00.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

45. ¿El desembolso del crédito será a la cuenta del vendedor o a la cuenta del beneficiario del crédito?

El IESS desembolsará el monto del crédito a la cuenta bancaria del vendedor, es por ello que se solicitará una copia certificada de la cuenta bancaria del vendedor como requisito indispensable días antes del desembolso.

46. ¿Cuál es la edad mínima y máxima para postular al crédito hipotecario?

La edad mínima es de 18 años y la máxima de 74 años, considerando que la edad del deudor más el plazo del crédito debe ser menor a 75 años (Esperanza de vida poblacional). Por ejemplo, si el solicitante tiene 74 años podrá optar por el crédito a un plazo máximo de 1 año.

47. ¿Puedo presentar un informe de avalúo del inmueble que no sea del IESS?

No. El IESS a través de la empresa especializada realizará el avalúo del inmueble. La empresa cuenta con peritos calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros con vasta experiencia en el sector a fin de evitar subvaloración de los inmuebles.

48. ¿Cómo o a través de qué medio podré averiguar sobre la situación del trámite?

El estado del trámite lo puede saber llamando al teléfono: 1800-IESS-POR-TI (1800-437776). Este servicio es un call center que facilita a los asegurados información del crédito, también en los casos que haya inconvenientes en el trámite, por ejemplo, si falta algún documento por entregar, a que notaria tiene que acercarse para el trámite, que abogado está llevando su trámite, etc.

49. ¿Hay algún costo adicional si decido por pre-cancelar el crédito?

No existe penalización alguna. De manera general como en todos los bancos, el asegurado deberá hacerse cargo del trámite del levantamiento de hipoteca del inmueble.

50. ¿Me conviene un crédito a más largo plazo para disminuir mis cuotas?

Si. En el caso de optar por un crédito a más largo plazo las cuotas serán más bajas en comparación al mismo crédito con un plazo más bajo.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

51. ¿Puedo solicitar un crédito solidario conjuntamente con mi padre o alguien allegado a mi familia?

No. El crédito solidario es exclusivamente con el cónyuge o unión libre legalmente reconocida.

52. ¿Qué tipo de vivienda puedo comprar?

Puede comprar cualquier tipo de vivienda, departamento, casa, etc. ya sea nueva o usada, siempre y cuando el bien inmueble cumpla con los requisitos de avalúo (mínimo USD 10,000.00) y que el bien inmueble este ubicado en el sector urbano.

53. ¿Qué seguros cuento para el crédito hipotecario?

El crédito hipotecario cuenta con los seguro de desgravamen, seguro de incendios y líneas aliadas.

54. ¿En el caso de NO cumplir con las 36 aportaciones existe la posibilidad de un pago adicional que compense las aportaciones faltantes?

No existe la posibilidad de una compensación monetaria que reemplace el cumplimiento de este requisito. Al momento la última solución sería esperar cumplir las 36 aportaciones.

55. ¿Puedo renegociar las condiciones de mi crédito?

Si. En el caso que desee realizar un pago anticipado o una pre-cancelación del crédito. En estos dos casos se podrá reestructurar el crédito, entre disminuir el plazo del crédito o disminuir las cuotas.

56. ¿Cómo podría actualizar la información de mi estado civil en la página web del IESS?

Para la actualización de la información deberá acercarse a las oficinas de Historia Laboral del IESS ubicadas en las NNUU y con el certificado del Registro Civil para realizar la actualización de la información en el sistema.

57. ¿Se me ha olvidado la clave del sistema y no puedo ingresar que puedo hacer?

Deberá ingresar nuevamente a la página web del IESS: www.iess.gov.ec y solicitar una nueva clave de Historia Laboral. Automáticamente, el sistema anulará su clave actual. Para finalizar el trámite, deberá acercarse a las agencias del IESS



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

con la nueva solicitud firmada adjuntando copia de cédula de identidad y papeleta de votación y una copia de una certificación de su cuenta bancaria.

58. ¿Existe algún tipo de restricción acerca del tiempo de construcción de la vivienda? Por ejemplo, que ocurre si deseo adquirir una vivienda que tiene 25 o 30 años de construcción, puedo acceder al préstamo?

El tiempo de construcción de la vivienda no es determinante para otorgar el préstamo hipotecario; sin embargo, el IESS evaluará la vivienda con un perito especializado y verificará que la propiedad a adquirir tenga un valor mínimo de USD 10,000.00. Si cumple con ese requisito, el préstamo será otorgado.

59. Si cumpla todos los requisitos para solicitar un préstamo hipotecario, pero hace poco compre mi casa y la tengo actualmente hipotecada a un banco, se puede transferir este crédito de vivienda al IESS.

No. El IESS no acepta la transferencia de hipotecas, en ese caso se deberá cancelar la totalidad del crédito vigente en el banco para luego acceder a uno nuevo del IESS.

60. ¿Durante que tiempo se dará los préstamos hipotecarios? ¿Desde Octubre hasta cuándo?

No hay fecha límite para la entrega de los préstamos hipotecarios. A partir del 28 de marzo los préstamos hipotecarios del IESS ha sido un proyecto permanente y dispone de recursos suficientes.

61. ¿Cuánto tiempo demora el trámite para un préstamo hipotecario?

El trámite del préstamo hipotecario una vez entregados todos los documentos en las ventanillas del IESS dura alrededor de 60 días.

62. ¿El monto del préstamo hipotecario a quien será entregado al vendedor o al prestatario?

El monto del préstamo será depositado a la cuenta del vendedor a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador.

63. ¿Cuál es el procedimiento para realizar una pre-cancelación del préstamo quirografario?

Para realizar una pre cancelación del préstamo quirografario, se deberá ingresar a la página web del IESS: www.iess.gov.ec, campo Préstamos Quirografarios, opción liquidar préstamo hipotecario. En esta pantalla se encuentra la de solicitud



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

de pre-cancelación, se deberá imprimir la solicitud de pre-cancelación, y con ese documento deberá acercarse a las ventanillas del IESS, Banco Bolivariano o Servi Pagos. Sólo se acepta cheque certificado o efectivo.

64. ¿Se consideran otros ingresos a parte del salario reportado al IESS para acceder a un monto más alto de crédito hipotecario?

No se consideran otros ingresos del asegurado. Para la capacidad de endeudamiento del préstamo hipotecario se considera únicamente el salario aportado al IESS.

65. ¿Se acepta doble hipoteca de la vivienda?

No. El préstamo hipotecario del IESS estará garantizado obligatoriamente con primera hipoteca del bien, y el bien estará libre de cualquier gravamen.

REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN

66. ¿Quiénes podrán acceder al Préstamo Hipotecario para Remodelación y Ampliación?

Podrán aplicar al préstamo los afiliados y jubilados que sean propietarios de vivienda sin gravamen para con terceros.

67. ¿Cómo puedo precalificar al préstamo hipotecario para Remodelación y Ampliación?

La única forma para acceder a la precalificación del préstamo es a través de la página web del IESS: www.iess.gov.ec, y cumplir con los requisitos de precalificación.

68. ¿Cuáles son los requisitos para precalificar a estos préstamos?

1. Poseer una clave personal de Historia Laboral.
2. El afiliado debe tener mínimo treinta y seis (36) aportes.
3. Tener los últimos doce (12) aportes consecutivos.
4. El jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
5. No tener calificación equivalente a D o E en central de riesgos y superar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
6. No mantener préstamo hipotecario vigente con el IESS.
7. No mantener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS.
8. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

9. No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes.
10. Tener vivienda propia.

69. ¿Cuál es el monto del préstamo al cual podré acceder?

El monto dependerá de la capacidad del endeudamiento de los sujetos de crédito y del avalúo de realización del inmueble a adquirir.

70. ¿Cómo cálculo mi capacidad de endeudamiento?

Para el cálculo de la capacidad de endeudamiento se considera el promedio de los últimos seis sueldos o remuneraciones reportados al IESS y de este valor se descontará la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito. La cuota mensual estimada corresponde a las deudas estimadas mensuales que el solicitante mantiene en el sistema financiero nacional.

En el caso de los jubilados, la capacidad de endeudamiento se establecerá en base a la pensión mensual que perciben menos la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito.

En ambos casos, la capacidad de endeudamiento no excederá el 40% de estos cálculos.

71. ¿Cuál es el valor mínimo de la vivienda que ampliaré o remodelaré?

El bien inmueble deberá tener un avalúo mínimo de realización de USD 10,000.00.

72. ¿Cuál es el monto máximo del préstamo para remodelación y ampliación?

El monto máximo del préstamo será de hasta el 50% del valor del avalúo del inmueble a remodelar o ampliar.

73. ¿Cuál es el plazo máximo del préstamo para remodelación y ampliación?

El plazo máximo es de 15 años.

74. ¿Cómo puedo saber a qué plazo podría acceder al préstamo?

Se establecerá en relación directa con la esperanza de vida poblacional (EVP), determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y que oficialmente rija a la fecha de la solicitud del crédito. En el caso de un Préstamo Hipotecario Solidario el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad. Por



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

ejemplo, si el asegurado tiene 55 años, el plazo del crédito se calculará así: 75 años (EVP) - 55 años: 20 años, podría aplicar al máximo de 15 años plazo.

75. ¿La tasa de interés del préstamo hipotecario para remodelación y ampliación es fijo?

No. la tasa de interés será variable reajutable semestralmente.

76. ¿Cuál es la tasa de interés para este tipo de préstamo?

La tasa que se aplicará a los créditos hipotecarios para remodelación y ampliación, estará en función de la tasa de interés activa efectiva referencial del segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de concesión del préstamo hipotecario; y, será variable reajutable semestralmente, tomando en consideración la siguiente escala en función del plazo del crédito:

1. Para plazo de diez (10) años: el setenta y cinco por ciento (75 %) de la tasa;
2. Para plazo de quince (15) años: el ochenta y cinco por ciento (85 %) de la tasa;

77. ¿Cómo se procesará el desembolso del crédito?

Los valores del préstamo hipotecario aprobado en favor del afiliado o jubilado del IESS, serán transferidos a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del beneficiario.

78. ¿Cuáles son los seguros que contará el préstamo para ampliación y remodelación?

El préstamo para remodelación y ampliación de la vivienda contará con los seguros de desgravamen, incendios y líneas aliadas y un seguro de todo riesgo para la construcción, que proteja contra daños propios, a terceros y propiedades adyacentes, durante el período que dure la construcción.

79. ¿Cuáles es la garantía del préstamo hipotecario?

Los préstamos hipotecarios para ampliación y remodelación de la vivienda estarán garantizados obligatoriamente con primera hipoteca del inmueble a favor del IESS y constituirán patrimonio familiar. No podrán enajenarse ni gravarse con otras hipotecas o derechos reales si no hubiere autorización expresa del Director General o Provincial del IESS.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

CONSTRUCCIÓN

80. ¿Quiénes podrán acceder al Préstamo Hipotecario para Construcción?

Podrán aplicar al préstamo los afiliados y jubilados que sean propietarios de un terreno. El terreno deberá estar libre de gravámenes.

81. ¿Cómo puedo precalificar al préstamo hipotecario para Construcción?

La única forma para acceder a la precalificación del préstamo es a través de la página web del IESS: www.iess.gov.ec, y cumplir con los requisitos de precalificación.

82. ¿Cuáles son los requisitos para precalificar el préstamos para la construcción?

1. Poseer una clave personal de Historia Laboral.
2. El afiliado debe tener mínimo treinta y seis (36) aportes.
3. Tener los últimos doce (12) aportes consecutivos.
4. El jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
5. No tener calificación equivalente a D o E en central de riesgos y superar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
6. No mantener préstamo hipotecario vigente con el IESS.
7. No mantener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS.
8. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
9. No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes.
10. Tener terreno propio libre de gravámenes.

83. ¿Una vez que tenga aprobada la precalificación del crédito a través de la página web del IESS que debo hacer?

El solicitante del préstamo con la solicitud APROBADA de pre-calificación, deberá obtener TODOS los documentos enlistados en la solicitud de pre-calificación más 2 originales de la solicitud APROBADA y firmada, luego deberán acercarse a las ventanillas del IESS a nivel nacional para dar inicio al proceso de avalúo del inmueble, validación documentos, constitución de garantías y demás trámites legales.

En el caso que faltare un documento, su trámite no será procesado.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

84. ¿Cuál es el monto del préstamo al cual podré acceder?

El monto dependerá de la capacidad del endeudamiento de los sujetos de crédito y del avalúo del terreno.

85. ¿Cuál es el porcentaje de financiamiento del préstamo para la construcción?

Se financiará hasta el 100% del presupuesto de la obra, en función de la relación existente entre el presupuesto estimado de la obra y el avalúo del terreno.

86. ¿Cuál es la estructura de financiamiento del crédito en relación al presupuesto estimado de la obra y el avalúo del terreno?

- Hasta el 100% de la obra, si el presupuesto de la obra no excede el 150% del avalúo de terreno.
- Hasta el 95% de la obra, si el presupuesto de la obra no excede el 160% del avalúo de terreno.
- Hasta el 90% de la obra, si el presupuesto de la obra no excede el 200% del avalúo de terreno.
- Hasta el 85% de la obra, si el presupuesto de la obra no excede el 250% del avalúo de terreno.
- Hasta el 80% de la obra, si el presupuesto de la obra no excede el 400% del avalúo de terreno.

87. ¿Cuál es la línea de crédito que ofrece el IESS?

La línea de crédito que realizará el Instituto, se efectuará en función del número de desembolsos, los cuales no podrán ser más de cuatro (trimestrales), aunque en función del monto solicitado así como el avance de la obra existente se podrá considerar un menor número de desembolsos.

88. ¿Cuál es el plazo de la línea de crédito?

El tiempo de la línea de crédito es de hasta 12 meses. En este periodo se realizará hasta 4 desembolsos.

89. ¿Cómo se realizarán los pagos del crédito para la construcción?

Se cobrará capital e interés al vencimiento de la línea de crédito, mismo que no superará los 12 meses. Al término de la construcción para la instrumentación de



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

este tipo de préstamo hipotecario, se requiere Informe de avalúo del Perito que certifique el 100% de avance de obra.

90. ¿Cómo calculo mi capacidad de endeudamiento para este tipo de crédito?

Para el cálculo de la capacidad de endeudamiento se considera el promedio de los últimos seis sueldos o remuneraciones reportados al IESS y de este valor se descontará la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito. La cuota mensual estimada corresponde a las deudas estimadas mensuales que el solicitante mantiene en el sistema financiero nacional.

En el caso de los jubilados, la capacidad de endeudamiento se establecerá en base a la pensión mensual que perciben menos la cuota mensual estimada registrada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito.

En ambos casos, la capacidad de endeudamiento no excederá el 40% de estos cálculos.

91. ¿Cuál es el plazo máximo del préstamo para la construcción?

El plazo máximo es de 25 años. Y se establecerá en relación directa con la esperanza de vida poblacional (EVP), determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y que oficialmente rija a la fecha de la solicitud del crédito.

92. ¿La tasa de interés del préstamo hipotecario para la construcción es fija?

No. la tasa de interés será variable reajutable semestralmente.

93. ¿Cuál es la tasa de interés para el préstamo para la construcción?

La tasa que se aplicará a los créditos hipotecarios para remodelación y ampliación, estará en función de la tasa de interés activa efectiva referencial del segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de concesión del préstamo hipotecario; y, será variable reajutable semestralmente, tomando en consideración la siguiente escala en función del plazo del crédito:

1. Para plazo de diez (10) años: el setenta y cinco por ciento (75 %) de la tasa;
2. Para plazo de quince (15) años: el ochenta y cinco por ciento (85 %) de la tasa;
3. Para plazo de veinte (20) años: el noventa y cinco por ciento (95 %) de la tasa;
4. Para plazo de veinticinco (25) años el cien por ciento (100 %) de la tasa.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

5. Para los demás plazos se procederá de manera proporcional.

94. ¿Cómo se procesará el desembolso del crédito?

Los valores del préstamo hipotecario aprobado en favor del afiliado o jubilado del IESS, serán transferidos a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del beneficiario.

95. ¿Cuáles son los seguros que contará el préstamo durante la construcción de la obra?

La línea de crédito (los doce meses de construcción) tendrá un seguro de todo riesgo para la construcción, que proteja contra daños propios, a terceros y propiedades adyacentes, durante el período que dure la construcción. El plazo del seguro será de un año y será renovable por el tiempo que dure la obra.

96. ¿Después de finalizada la obra, el crédito hipotecario contará con otros seguros?

Terminada la obra, el deudor contará con un seguro de desgravamen por los saldos insolutos que mantuviere. Una vez terminada la obra se contratarán los seguros de incendios y líneas aliadas.

97. ¿Cuáles es la garantía del préstamo hipotecario?

El terreno debe ser de propiedad del solicitante y estar libre de gravámenes, el mismo constituirá garantía a favor del IESS mediante la instrumentación de primera hipoteca abierta, en la que se incluirán todos los derechos reales presentes y futuros que se constituyan sobre el mismo.

98. ¿Cómo se realizarán los desembolsos del crédito?

Los desembolsos de la línea de crédito estarán en función del avance de la obra, previstos en la aprobación original. Los desembolsos serán de hasta 4.

99. ¿Cómo puedo verificar mi calificación crediticia?

Al realizar la precalificación a través de la web: www.iess.gov.ec, ingresando su clave de historia laboral, el sistema validará sus requisitos y evaluará su historia crediticia. No se requiere que obtenga certificaciones en la Central de Riesgos.



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE RIESGOS
EDIFICIO ZARZUELA-9 DE OCTUBRE N20-68 Y JORGE WASHINGTON

100. ¿Puedo acceder a un monto más elevado del préstamo para la construcción si aplico al préstamo en conjunto con mi cónyuge?

Si. Para cualquier modalidad del préstamo esto es para la compra de vivienda terminada, construcción, remodelación y ampliación pueden aplicar el crédito en conjunto con su cónyuge y así acceder un monto más elevado.

101. ¿Puedo aplicar el bono de la vivienda con el hipotecario del IESS al mismo tiempo?

El IESS, a fin de beneficiar con un crédito hipotecario a los afiliados de menores ingresos y jubilados, podrá admitir como parte del financiamiento para la adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas cuyo valor sea de hasta US\$. 20.000, el Bono de Vivienda que el Miduvi resuelva conceder a los mencionados afiliados y jubilados.