



# INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS

## REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRESTAMO FONIFA VIVIENDA INICIAL

dic-15

### SEÑOR AFILIADO, ANTES DE RECOPIAR LOS REQUISITOS, TOME EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

1	Verifique que sus datos y de su cónyuge (nombres, apellidos, número de cédula y estado civil), estén registrados correctamente en el ISSFA. (Consultas en Atención al Cliente).
2	Verifique que su nivel de endeudamiento le permita acceder al monto de préstamo que desea, recuerde que la tasa de interés se ajusta trimestralmente y el ISSFA financia únicamente el <b>85% del avalúo comercial del inmueble</b> . (Consultas en Atención al Cliente)
3	El ISSFA podrá comprometer hasta el 60% del Haber Militar o Pensión del Afiliado, siempre y cuando demuestre ingresos adicionales formales y legales del Afiliado o su cónyuge.
4	La vivienda que el afiliado desea adquirir o construir <b>podrá incluir un solo local comercial, siempre y cuando su superficie no sobrepase el 20% del área total de la vivienda.</b>
5	El afiliado que destine el préstamo para construcción debe tomar en cuenta que se financia <b>la edificación de una unidad de vivienda. (En propiedad horizontal un departamento).</b>
6	El afiliado que destine el préstamo para compra de terreno y construcción, <b>debe tomar en cuenta que podrá utilizar hasta el 30% del monto del préstamo para la adquisición del terreno y el 70% restante para la edificación de una unidad de vivienda que debe quedar como mínimo habitable.</b>
7	<b>El ISSFA en cumplimiento a los fines determinados en sus Reglamentos, no financia:</b> • Adquisición de Vivienda donde conste más de una unidad de vivienda dentro del inmueble a ser adquirido. • Compra o recompra de inmuebles que fueron de propiedad del afiliado, cónyuge o persona con quien mantiene Unión de Hecho legalmente establecida. • Adquisición de vivienda con derecho de usufructo. • Adquisición de inmuebles con antecedentes de derechos y acciones hereditarias, cuando desde la fecha de fallecimiento del causante no haya transcurrido al menos quince años. • Adquisición de vivienda en planos o en proceso de construcción o inmuebles que se encuentren hipotecadas.
8	Asegúrese que el área de terreno y construcción (de ser el caso), que consta en la escritura del inmueble, sea igual a la detallada en la ficha catastral entregada por el Municipio y en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente. Si no coincide, debe realizar el levantamiento planimétrico del inmueble y adjuntarlo al expediente.
9	Se recomienda no firmar ningún compromiso con el vendedor hasta que no esté seguro del monto del crédito al que puede acceder; que la vivienda no cuente con ningún tipo de impedimento; y, del tiempo que va a durar el trámite. El Instituto no se responsabiliza por acuerdos o convenios firmados entre compradores y vendedores.
10	El afiliado que destine el préstamo para Mejora o Ampliación, debe tomar en cuenta los siguientes conceptos: • <b>Mejora:</b> Corresponde a trabajos que permiten incrementar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, tales como: colocación o cambio de pisos, puertas, ventanas, baños, muebles de cocina, closets, instalaciones eléctricas y sanitarias, cambio o impermeabilización de techos, cielo raso; y, otras adecuaciones similares. • <b>Ampliación:</b> Incremento de la superficie habitable, siempre y cuando se mantenga como una sola unidad habitacional.
11	Si el presupuesto de obra para construcción, mejoras o ampliación, es superior al monto de préstamo a conceder, <b>el Afiliado deberá justificar que dispone recursos adicionales que le permitirán ejecutar la obra planificada. El plazo máximo para ejecutar la construcción, mejora o ampliación de la vivienda será de hasta 180 días contabilizados a partir del primer desembolso.</b>
12	La revisión y recepción de carpetas se realiza todos los días del mes, en las oficinas del ISSFA a nivel nacional en el horario de 07H45 a 16H00, se receptan los expedientes que cumplen con todos los requisitos. Una vez adjudicado el préstamo el estudio jurídico dispone de 60 (sesenta) días para la entrega de la escritura con hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Préstamos, el mismo que puede incrementarse por situaciones ajenas al proceso normal del ISSFA (Municipio, Notaría y Registro de la Propiedad). Sin embargo, el plazo total para el trámite de escrituración es 90 días desde la Adjudicación, si el trámite sobrepasa este plazo, el afiliado deberá solicitar prórroga.
13	Verifique la fecha de caducidad de los documentos, <b>por ningún motivo se acepta carpetas con documentos caducados y deben ser presentados en el orden detallado.</b>
14	Los trámites propios del ISSFA, tales como: revisión y recepción de la carpeta, análisis legal y financiero, <b>NO TIENEN COSTO ALGUNO</b> . Si alguien solicita dinero por estos servicios <b>DENUNCIELO</b> .
15	El trámite de entrega de documentos para acceder al préstamo hipotecario, puede realizarlo el MILITAR, su cónyuge, hijos o un familiar <b>(NO SE ATIENDE A INTERMEDIARIOS)</b> .

### PRESTAMO FONIFA PARA VIVIENDA INICIAL

ORD.	LISTA DE REQUISITOS	ADQUISICION DE VIVIENDA	REEMPLAZO DE VIVIENDA	COMPRA TERRENO Y CONSTRUC.	CONSTRUCCION	MEJORAS	AMPLIACION
1	Previo a iniciar el trámite del Préstamo Hipotecario, el Afiliado debe observar el procedimiento para obtener el Avalúo del Inmueble, para lo cual entregará copias simples de los documentos necesarios para que el Perito Avaluador designado por el ISSFA, proceda a realizar el avalúo del inmueble. Mayor información del procedimiento en la página web <a href="http://www.issfa.mil.ec">www.issfa.mil.ec</a> (opción créditos - opción sistema FONIFA - orden avalúo - procedimiento avalúo)	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
2	Solicitud del préstamo en formato del ISSFA ( <i>ingresar a la página web <a href="http://www.issfa.mil.ec">www.issfa.mil.ec</a>, opción créditos, opción información general, opción formatos, opción SOLICITUD DE PRESTAMO FONIFA VIVIENDA INICIAL</i> ), debe ser llenado con esfero de color azul, sin enmendaduras o tachones. Es obligatorio llenar todos los casilleros de la solicitud.	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
3	Compromiso privado en formulario del ISSFA o promesa de compraventa notariada (ingresar a la página web <a href="http://www.issfa.mil.ec">www.issfa.mil.ec</a> , opción créditos, opción formatos, opción CONVENIO PRIVADO DE COMPRA DE VIVIENDA), debe ser llenado con esfero de color azul, sin enmendaduras o tachones. Es OBLIGATORIO se llene todos los casilleros del convenio. <b>El Afiliado que utiliza el préstamo para compra de terreno y construcción, se entregará hasta el 30% del préstamo al vendedor y el 70% restante al Afiliado para la construcción de la vivienda.</b>	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	---	---	---
	Certificado de mantener una cuenta activa en una Institución controlada por la Superintendencia de Bancos y Seguros o Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, donde se depositará el valor del préstamo.	Vendedor	Vendedor	Vendedor	---	---	---
4	Copia certificada u original de la escritura de la vivienda o terreno a ser adquirido.	Vendedor	Vendedor	Vendedor	---	---	---
5	Copia certificada de la escritura que acredite la propiedad del terreno o alicuota a favor del afiliado, de la sociedad conyugal o sociedad de bienes.	---	---	---	Afiliado	Afiliado	Afiliado
6	Certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, en el que conste la historia de dominio de los últimos 15 años. <b>POR NINGUN MOTIVO SE ACEPTARA DOCUMENTOS CADUCADOS O CON PROHIBICIONES (usufructo, hipoteca, homónimo, patrimonio familiar, demandas, etc).</b> Primero debe solucionar el problema antes de presentar la carpeta.	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado

CONTINUA ...

ORD.	LISTA DE REQUISITOS	ADQUISICION DE VIVIENDA	REEMPLAZO DE VIVIENDA	COMPRA TERRENO Y CONSTRUC.	CONSTRUCCION	MEJORAS	AMPLIACION
7	Carta actualizada de pago del impuesto predial del año en curso.	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
8	Ficha catastral actualizada o su equivalente según el Municipio del Cantón donde se encuentra el inmueble, <b>VERIFICAR QUE LOS NOMBRES Y APELLIDOS ESTEN CORRECTOS, en caso de existir error, primero debe solucionar el problema antes de presentar la carpeta.</b>	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	---	---
9	Certificado Municipal, sobre las afectaciones que tuviere el bien inmueble, se exceptúan de este requisito los inmuebles declarados en propiedad horizontal, legalmente inscritos. En caso de existir alguna afectación, <b>PRIMERO SOLUCIONAR EL PROBLEMA ANTES DE PRESENTAR LA CARPETA.</b>	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
10	Declaración juramentada ante un Juez de lo Civil o Notario Público, que reconozca el afiliado, su cónyuge o la persona con quien mantiene Unión de Hecho legalmente reconocida, <b>que no poseen vivienda a nivel nacional.</b>	Afiliado y cónyuge	---	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge	---	---
11	Declaración juramentada ante un Juez de lo Civil o Notario Público, en la que se compromete a vender su actual vivienda en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días, una vez que adquiera o culmine la construcción de la nueva vivienda. <b>El incumplimiento del compromiso establecido, dará lugar a la declaración de plazo vencido del préstamo, ejecución de hipoteca; y, a las acciones civiles y penales correspondientes.</b>	---	Afiliado y cónyuge	---	---	---	---
12	Declaración juramentada ante un Juez de lo Civil o Notario Público, que acredite que el afiliado, utilizará el préstamo en la mejora o ampliación de su única vivienda, de la sociedad conyugal o sociedad de bienes, que poseen a nivel nacional.	---	---	---	---	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge
13	Planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados; y, permiso municipal de construcción vigente.	---	---	Afiliado	Afiliado	---	Afiliado
14	Presupuesto y cronograma de obra valorado, en el que se detalle el programa de inversiones del préstamo distribuido en cuatro etapas (40%, 25%, 25%, 10%) , el que no podrá ser superior al monto del financiamiento del ISSFA, caso contrario el afiliado justificará documentadamente que posee recursos adicionales para concluir los trabajos en el inmueble. En cada etapa se incluirá el tiempo estimado para la ejecución de las obras. La vivienda deberá quedar habitable. <b>Los recursos adicionales que el afiliado justifique poseer para la construcción del inmueble, deberán ser invertidos en la fase inicial de la obra y el presupuesto a presentar detallará la continuidad de la misma.</b>	---	---	Afiliado	Afiliado	---	Afiliado
15	Presupuesto y cronograma de obra valorado, en el que se detalle el programa de inversiones del préstamo distribuido en tres etapas (60%, 30, 10%) , el que no podrá ser superior al monto del financiamiento del ISSFA, caso contrario el afiliado justificará documentadamente que posee recursos adicionales para concluir los trabajos en el inmueble. En cada etapa se incluirá el tiempo estimado para la ejecución de las obras. La vivienda deberá quedar habitable. <b>Los recursos adicionales que el afiliado justifique poseer para la construcción del inmueble, deberán ser invertidos en la fase inicial de la obra y el presupuesto a presentar detallará la continuidad de la misma.</b>	---	---	---	---	Afiliado	---
16	El afiliado, con posterioridad a la adquisición del terreno, dispondrá de hasta seis meses (06) plazo para entregar planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados, permiso municipal de construcción vigente; y, presupuesto de obra por el saldo pendiente de desembolsar distribuido en cuatro etapas (40%, 25%, 25%, 10%) , el que no podrá ser superior al monto del financiamiento del ISSFA, caso contrario el afiliado justificará documentadamente que posee recursos adicionales para concluir los trabajos en el inmueble. En cada etapa se incluirá el tiempo estimado para la ejecución de las obras. La vivienda deberá quedar habitable. Los recursos adicionales que el afiliado justifique poseer para la construcción del inmueble, deberán ser invertidos en la fase inicial de la obra y el presupuesto a presentar detallará la continuidad de la misma.	---	---	Afiliado	---	---	---
17	Si el inmueble a adquirir está en edificio, conjunto habitacional o condominio, es necesario la copia simple de la escritura de Declaratoria de Propiedad Horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, adjuntando copia del acta de nombramiento del administrador o presidente del edificio, conjunto habitacional o condominio, copia de la cédula y papeleta de votación vigente. Certificado actualizado en el que señale que el vendedor del inmueble se encuentra al día en el pago de expensas de condominio.	Vendedor	Vendedor	---	---	---	---
18	Si no existe administrador o presidente del edificio, conjunto habitacional o condominio, el COMPRADOR debe presentar declaración juramentada ante Notario Público, señalando que no existe administrador o presidente.	Afiliado	Afiliado	---	---	---	---
19	El afiliado que va a construir en Propiedad Horizontal, presentará copia simple de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.	---	---	Afiliado	Afiliado	---	---
20	Copia a color de cédulas de ciudadanía vigentes para compradores y vendedores; y último certificado de votación para civiles. <b>Cuando exista disolución de la Sociedad Conyugal, se deberá presentar el original de la partida de matrimonio con marginación de la sentencia.</b>	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	---	---	---
21	Copia a color de cédulas de ciudadanía afiliado y cónyuge; y último certificado de votación para civiles. <b>Cuando exista disolución de la sociedad conyugal, se deberá presentar original de la partida de matrimonio con marginación de la sentencia.</b>	---	---	---	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge

**Dudas y sugerencias sobre este trámite, se recepta en las Agencias del ISSFA a nivel nacional, por escrito y documentadas.**