

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS

PRESTAMOS DE VIVIENDA INICIAL ISSFA-BGR

1. Cobertura:

COSTA: Guayaquil, Machala, Manta, Salinas, Daule, Duran, Playas, Yaguachi, Milagro, Santa Elena, La Libertad, Santa Rosa, Arenillas, Pasaje, El Guabo, Esmeraldas, Atacames, Muisne, Quinindé, Sto. Domingo, La Concordia, San Jacinto del Búa, Valle Hermoso, Quevedo, Samborondón.

SIERRA: Quito, Riobamba, Latacunga, Cuenca, Ambato, Rumiñahui, Mejía, Pedro Moncayo, Cayambe, Pedro Vicente Maldonado, Puerto Quito, San Miguel de los Bancos, Otavalo, Saquisilí, Sigchos, Loja, Catamayo, Zapotillo, Celica, Macará, Alamor, Cariamanga, Sozoranga, Tulcán, Huaca, Ibarra.

Los avalúos deberán efectuarse con el perito calificado por el BGR, que seleccione el afiliado:

PERITOS AVALUADORES CALIFICADOS BGR		
COBERTURA	TELEFONOS	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA
NACIONAL		
Arq. LUIS ALBERTO OÑATE PALACIOS	0998657293 / 022531745	arq.gbl@gmail.com
NACIONAL		
ING. JOSE MARTINEZ PINO	0999389948 / 022437775	jmartinezp@hotmail.es
QUITO		
CORONEL MIÑO JORGE PATRICIO	3326209 / 0998-149-547 / 3331210	arqpcm@andinanet.net
PRECISION VALUE PRECVALU CIA LTDA	2604-2208 / 099-970-0359 / 099-9714-429	precision@cablemodem.com.ec
NIETO VINUEZA LUIS FERNANDO	2893-009 / 0997-103-359	arqfnieto@gmail.com
GUAYAQUIL		
VIEIRA HERRERA MARA IVANOVA	04-229-6586 / 0999-858-515	arquitek96@hotmail.com
OCHOA CARDENAS JOSÉ MARÍA	04-229-4078 / 0986398876	jmaochoa@yahoo.es jmaochoa@hotmail.com
MC STERN CIA LTDA (BDO CONSULTING EN ECUADOR)	02-256-6915 / 04-256-0273 / 0991676823	avaluosbdo@bdoconsulting.ec
MACHALA		
LOAIZA AGUILAR EFREN RIGOBERTO	2963-585 / 0984-884-270	loizaefren@hotmail.com
PRETIUM EC	2247-685 / 2260-465 / 0984-014-071	gdelsalto@pretiumvaloraciones.com
RIOBAMBA		
INMODAVALOS CIA LTDA	2231628 / 2231308 / 0998724685 / 0998326867	valoracion@inmodavalos.com.ec gerencia@inmodavalos.com.ec
LATACUNGA		
MUÑOZ TERAN DIEGO EDMUNDO	2266095 / 0999-731-153	d_munoz_teran@hotmail.com
MANTA		
ARQ. EDGAR RUBELLY MORENO GARCIA	(05) 2 624122 / 0992 129 294	rubellymoreno@hotmail.com rubelly73@gmail.com

2. Recomendaciones:

El expediente del afiliado **no podrá ser receptado** si presenta las siguientes observaciones:

- Si no posee cuenta activa en BGR en el cual reciba su haber militar.
- Si el inmueble se encuentra con limitaciones de dominio o afectaciones.
- 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.
- En cuanto a los casos de adquisición de inmuebles con Derechos y Acciones hereditarias, el BGR analizará cada caso a través de su área legal, por lo que el señor Afiliado realizará la consulta a través de Servicio al Cliente del ISSFA, ingresando por escrito la solicitud respectiva adjuntando el Certificado de Gravámenes. (Previo presentación del expediente).
- Adquisición de vivienda en planos o en proceso de construcción.
- Registro de calificación con observaciones en el Buró de Crédito.
- Constar en el Listado de Observados por el BGR.
- Observaciones en el avalúo (que en el inmueble adquirido conste más de una unidad de Vivienda, local comercial, viviendas en estado de conservación regular).

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS

- Situación patrimonial negativa (Activo - Pasivo).
- Gastos mensuales superiores a sus ingresos (Ingresos - Egresos).

Los ingresos adicionales para calificación, se continuarán recibiendo en forma normal, según la normativa establecida por el ISSFA.

En cuanto a las diferencias entre el informe técnico (avaluador) y escrituras el mismo no debe sobrepasar del 10% de la superficie y depende del análisis jurídico que realice el BGR.

La edad máxima del inmueble es 50 años y el estado del inmueble para la aprobación del crédito dependerá del informe del perito, su opinión y el análisis del BGR.

Se puede presentar el caso de que posterior a la adjudicación del ISSFA, el BGR encuentre algún impedimento y devuelva el expediente.

Por lo expuesto, el Instituto no se responsabilizará por los gastos que incurra el afiliado en la obtención de requisitos exigidos por el producto hipotecario ISSFA-BGR.

3. Requisitos:

Para acceder a este préstamo, el afiliado al FONIFA debe ser ahorrista calificado.

- a) Solicitud de préstamo en formato BGR y autorización de consulta a buró de crédito, firmada por cada uno de los participantes de crédito: deudor, cónyuge.
- b) Compromiso privado en formulario del ISSFA.
- c) Copia simple de la escritura de la vivienda a ser adquirida y de existir, copias simples de modificatorias con la razón de inscripción del registrador de la propiedad.
- d) Certificado del Registrador de la Propiedad actualizado, en el que conste la historia de dominio, por los últimos 15 años y los gravámenes o limitaciones al dominio que estuvieren vigentes. MÁXIMO CON 30 DIAS DE ANTIGÜEDAD (contado desde la fecha de emisión del documento).
- e) Ficha catastral original y Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- f) Certificado Municipal, sobre las afectaciones que tuviere el bien inmueble, se exceptúan de este requisito los inmuebles declarados en propiedad horizontal, legalmente inscritos.
- g) 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, que no poseen vivienda a nivel nacional.
- h) En caso de bienes declarados en propiedad horizontal, presentará la copia simple de la declaratoria de propiedad horizontal, debidamente aprobada por el Municipio e inscrita en el Registro de la Propiedad y 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, con el detalle de todas las alícuotas. 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;
- i) Copia a color de cédulas de ciudadanía vigentes para compradores y vendedores; y último certificado de votación para civiles. Cuando exista disolución de la Sociedad Conyugal, se deberá presentar el original de la partida de matrimonio con marginación de la sentencia. Las copias de cédulas de identidad deberán estar certificadas mediante firma del receptor de la documentación en ventanillas.
- j) Avalúo del inmueble a ser adquirido, realizado por un Perito Avaluador calificado por BGR. Incluir comprobante de pago del avalúo (factura).

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE FUERZAS ARMADAS

- k) Original o copia a color o b/n LEGIBLE del pago de cualquier servicio básico del lugar de residencia del mes anterior (validez hasta 59 días) (ó certificado de residir en recinto militar).
- l) Tres últimos confidentiales del titular. Si posee ingresos adicionales deberá presentar:
- Tres últimas declaraciones de IVA y copia del RUC; o,
 - Cuatro últimos roles de pago, historia laboral del IESS y certificado laboral. Los certificados de las cónyuges deben ser presentados en hoja membretada de la empresa en la que labora, deberá contener nombre, número de cedula, cargo que desempeña y el salario.
- m) Formulario de transferencia de dominio otorgado por el Municipio, firmado por compradores y vendedores (Se obtiene en página web del Municipio)
- n) En caso de que el vendedor sea persona jurídica, es decir constructora, debe presentar:
1. Certificado emitido por la constructora en hoja membretada, en el que conste sello y firma original, el valor de la vivienda, valor precancelado o entregado como entrada y el saldo por pagar.
 2. Tabla de pagos o estado de cuenta firmada por la constructora en el que conste el detalle de pagos realizados por el afiliado. (si aplica)
- En caso de que el vendedor sea una persona natural debe presentar la justificación de entrada (fondos en la cuenta del propietario o copia de la transferencia en caso de que la negociación ya haya sido efectuada).
- l) Certificado de cuenta bancaria del vendedor en la cual se depositarán los valores.