



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS
REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRESTAMO HIPOTECARIO OTROS FINES DE VIVIENDA
 may-17

SEÑOR AFILIADO, ANTES DE RECOPIRAR LOS REQUISITOS, TOMA EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:	
1	Previo a iniciar el trámite de préstamo hipotecario Otros Fines de Vivienda, debe haber accedido al préstamo hipotecario Fonifa Vivienda Inicial o demostrar que tiene o adquirió una vivienda.
2	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)
3	Verifique que su nivel de endeudamiento le permita acceder al monto de préstamo que desea, recuerde que el ISSFA financia únicamente el 85% del avalúo comercial del inmueble . (Consultas en Atención al Cliente)
4	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.
5	La vivienda que desea adquirir o construir, objeto de la hipoteca, podrá incluir un solo local comercial, siempre y cuando su superficie no sobrepase el 20% del área total de la vivienda.
6	El afiliado que destine el préstamo para construcción debe tomar en cuenta que el ISSFA financia la edificación de una unidad de vivienda. (En propiedad horizontal un departamento)
7	El ISSFA financia la compra de terreno de hasta 1.000 m2 en zona urbana y hasta 5.000 m2 en zona rural.
8	El ISSFA en cumplimiento a los fines determinados en sus Reglamentos, no financia: • Adquisición de Vivienda donde conste más de una unidad de vivienda dentro de 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 15 años. • Adquisición de vivienda en planos o en proceso de construcción o inmuebles que se encuentren hipotecados.
9	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.
10	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.
11	El afiliado que destine el préstamo para Mejora o Ampliación, debe tomar en cuenta los siguientes conceptos: • Mejora: 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. • Ampliación: Incremento de la superficie habitable, siempre y cuando se mantenga como una sola unidad habitacional.
12	Si el presupuesto de obra para construcción, mejoras o ampliación, es superior al monto de préstamo a conceder, el Afiliado deberá justificar que dispone de recursos adicionales que le permitirán ejecutar la obra planificada.
13	El afiliado que destine el préstamo para Cancelación de Gravamen, debe tomar en cuenta que el préstamo tiene por objeto cancelar la obligación que como origen fue la adquisición, construcción, mejora o ampliación de vivienda, más no para garantizar un crédito de otra naturaleza respaldado con garantía hipotecaria.
14	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 reciben 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).
15	Verifique la fecha de caducidad de los documentos, no se receptorá carpetas con documentos caducados.
16	Los trámites propios del ISSFA, tales como: revisión y recepción de la carpeta, análisis legal y financiero, NO TIENEN COSTO ALGUNO.
17	El trámite de entrega de documentos para acceder al préstamo hipotecario, puede realizarlo el Afiliado, su cónyuge, hijos o un familiar (NO SE ATIENDE A INTERMEDIARIOS).

PRESTAMO HIPOTECARIO OTROS FINES DE VIVIENDA						
ORD.	LISTA DE REQUISITOS	ADQUISICION DE OTRA VIVIENDA	COMPRA DE TERRENO PARA FINES DE VIVIENDA	CONSTRUCCION DE OTRA VIVIENDA	MEJORAS DE VIVIENDA	AMPLIACION DE VIVIENDA
1	Si el afiliado no registra en el ISSFA haber accedido al préstamo hipotecario FONIFA, deberá presentar la copia de la escritura con la que demuestre que fue o fueron propietarios de la vivienda; o el certificado de gravámenes de dicha propiedad.	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
2	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 www.issfa.mil.ec (opción créditos - opción sistema FONIFA - orden avalúo - procedimiento avalúo)	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
3	Solicitud del préstamo en formato del ISSFA (<i>ingresar a la página web www.issfa.mil.ec, opción créditos, opción información general, opción formatos, opción SOLICITUD DE PRESTAMO OTROS FINES DE VIVIENDA</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
4	Compromiso privado en formulario del ISSFA o promesa de compraventa notariada (<i>ingresar a la página web www.issfa.mil.ec, opción créditos, opción formatos, opción CONVENIO PRIVADO DE COMPRA DE VIVIENDA</i>), debe ser llenado con esfero de color azul, sin enmendaduras o tachones. Es OBLIGATORIO se llene todos los casilleros del convenio.	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	---	---	---
5	Copia certificada u original de la escritura de la vivienda o terreno a ser adquirido.	Vendedor	Vendedor	---	---	---
6	Copia certificada de la escritura que acredite la propiedad del terreno o alcuota a favor del afiliado, de la sociedad conyugal o sociedad de bienes.	---	---	Afiliado	Afiliado	Afiliado

ORD.	LISTA DE REQUISITOS	ADQUISICION DE OTRA VIVIENDA	COMPRA DE TERRENO PARA FINES DE VIVIENDA	CONSTRUCCION DE OTRA VIVIENDA	MEJORAS DE VIVIENDA	AMPLIACION DE VIVIENDA
7	Certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, en el que conste la historia de dominio de los últimos 15 años. POR NINGUN MOTIVO SE ACEPTARA DOCUMENTOS CADUCADOS O CON PROHIBICIONES (usufructo, hipoteca, homónimo, patrimonio familiar, demandas, etc). Primero debe solucionar el problema antes de presentar la carpeta.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
8	Carta actualizada de pago del impuesto predial del año en curso.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado

9	Ficha catastral actualizada o su equivalente según el Municipio del Cantón donde se encuentra el inmueble. VERIFICAR QUE LOS NOMBRES Y APELLIDOS ESTEN CORRECTOS, en caso de existir error, primero debe solucionar el problema antes de presentar la carpeta.	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, PRIMERO SOLUCIONAR EL PROBLEMA ANTES DE PRESENTAR LA CARPETA.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
10	Planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados; y, permiso municipal de construcción vigente. Si la ampliación es menor deberá presentar el permiso de trabajos varios u obras menores.	---	---	Afiliado	---	Afiliado
11	Planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados; y, permiso municipal de construcción vigente. Si la ampliación es menor deberá presentar el permiso de trabajos varios u obras menores.	---	---	Afiliado	---	Afiliado
12	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. Los recursos adicionales que el afiliado justifique poseer para la construcción o ampliación del inmueble, deberán ser invertidos en la fase inicial de la obra y el presupuesto a presentar detallará la continuidad de la misma.	---	---	Afiliado	---	Afiliado
13	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. 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	---
14	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	---	---	---	---
15	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	---	---	---	---
16	El afiliado que va a construir o ampliar vivienda ubicada en Conjunto Habitacional, presentará copia simple de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.	---	---	Afiliado	---	---
17	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.	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	Afiliado y Vendedor con sus cónyuges	---	---	---
18	Copia a color de cédulas de ciudadanía afiliado y cónyuge; y último certificado de votación para civiles. Cuando exista disolución de la sociedad conyugal, se deberá presentar original de la partida de matrimonio con marginación de la sentencia.	---	---	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge
19	Documento emitido por la institución acreedora (Banco o Cooperativa), que detalle el saldo adeudado, que no debe ser mayor al monto del préstamo al que puede acceder el afiliado.	---	---	---	---	---
20	Minuta de cancelación de la hipoteca, otorgado por la institución acreedora (Banco o Cooperativa).	---	---	---	---	---
21	Copia a color de la cédula vigente y papeleta de votación, y nombramiento del representante legal de la institución (Banco o Cooperativa).	---	---	---	---	---

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