



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS

INSTRUCCIONES PARA EL TRÁMITE DE AVALÚO DE INMUEBLE (abril 2018)

1. El Técnico de Servicio al Cliente Matriz y Regional, Jefe u Oficinista de Agencia, entrega información al Afiliado sobre el monto y los requisitos para acceder al Préstamo Hipotecario FONIFA u OTROS FINES DE VIVIENDA. Adicionalmente, le informa los requisitos iniciales para proceder con el avalúo del inmueble.
2. El Afiliado, presenta copias simples de los documentos necesarios para que el profesional Perito Avaluador calificado por la SBS proceda a realizar el avalúo del inmueble o validación de presupuesto, según el tipo de trámite:

PARA COMPRA DE VIVIENDA O COMPRA DE TERRENO:

- Copia de escritura del inmueble a ser valorado.
- Copia de certificado de gravamen vigente, verificar que no soporte gravamen alguno.
- Copia del impuesto predial vigente.
- Copia de declaratoria de propiedad horizontal, de ser el caso.
- Copia de ficha catastral vigente.
- Copia de certificado de afectación, en el que conste que el inmueble no soporta afectación alguna.
- **Copia de línea de fábrica (excepto Quito y Cuenca)**

PARA CANCELACIÓN DE GRAVAMEN O SUSTITUCIÓN DE HIPOTECA:

- Copia de escritura del inmueble a ser valorado.
- Copia de certificado de gravamen vigente.
- Copia de impuesto predial vigente.
- Copia de ficha catastral vigente.
- Copia de certificado de afectación, en el que conste que el inmueble no soporta afectación alguna.

PARA CONSTRUCCIÓN, MEJORA O AMPLIACIÓN:

- Copia de escritura del inmueble a ser valorado.
- Copia de certificado de gravamen vigente, verificar que no soporte gravamen alguno.
- Copia de impuesto predial vigente.
- Copia de ficha catastral vigente.
- Presupuesto de obra (vivienda debe quedar en condiciones de habitabilidad):
 - Para construcción o ampliación distribuido en cuatro etapas 40%, 25%, 25% y 10%.
 - Para mejoras distribuido en tres etapas 60%, 30% y 10%.
- Permiso municipal de construcción o de trabajos varios, según corresponda.
- Planos aprobados.
- **Copia de línea de fábrica (excepto Quito y Cuenca)**

PARA AVANCES DE OBRA: (Inspección)

- Copia del presupuesto aprobado

PARA INFORME DE HABITABILIDAD (Retiro del FONIFA)

- Escritura del bien inmueble

3. El Técnico de Servicio al Cliente Matriz y Regional, Jefe u Oficinista de Agencias, revisa los requisitos presentados por el Afiliado a fin de verificar que la documentación esté en regla, previo a que realice su trámite de avalúo o inspección. En caso de detectarse inconsistencias en la documentación o problemas en el inmueble, informará al Afiliado la novedad detectada, para que solucione la misma.

4. Si la documentación está correcta, el Técnico de Servicio al cliente procederá en el sistema de ventanillas a la asignación del perito evaluador, dependiendo de la provincia en la que se ubique la propiedad motivo del avalúo o inspección; imprime el documento, sella y entrega al afiliado.
5. Una vez asignado el perito evaluador, el afiliado deberá comunicarse con el profesional evaluador y coordinar el pago, fecha y hora de visita para el trabajo técnico respectivo.
6. En el caso de avalúo, deberá realizar un depósito por USD 44,80 (incluido IVA) en calidad de anticipo. En el caso de Informe de inspección de avance de obra existe un pago único de USD 44,80 (incluido IVA).
7. El afiliado deberá entregar al perito evaluador el documento de asignación de perito entregado en las ventanillas de atención al cliente del ISSFA, la orden de avalúo y/o inspección, y los documentos habilitantes, para que a partir de ese momento se proceda con el trámite.
8. El Afiliado deberá acercarse a la oficina del Perito evaluador en el plazo de 3 días a partir de la fecha de inspección, para proceder con el retiro del informe de avalúo o inspección, que le será entregado y procederá a cancelar la diferencia del valor por el servicio, según el caso.
9. El Afiliado, una vez que cuenta con el avalúo, deberá completar la documentación con todos los requisitos que son necesarios según el tipo de crédito a solicitar. Una vez que cuenta con todos los requisitos inicia con el procedimiento de concesión del Préstamo Hipotecario.

Señor Afiliado, tome en cuenta lo siguiente:

- a) El inmueble 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.
- b) El ISSFA financia la compra de terreno en el producto Otros Fines de Vivienda de hasta 1.000 m² en zona urbana y hasta 5.000 m² en zona rural.
- c) 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 del inmueble a ser adquirido o la construcción de más de una unidad de vivienda.
 - 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 (15) años.
 - Adquisición de vivienda en planos o en proceso de construcción.
- d) 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, se debe realizar levantamiento planimétrico del inmueble y adjuntarlo al expediente.
- e) 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.
- f) El valor que debe cancelar por el avalúo, es de acuerdo a la Tabla de Honorarios aprobada por la Comisión de Crédito del ISSFA. Si el costo del avalúo que le cobren es superior al señalado, **DENUNCIELO** por escrito.
- g) Los gastos de movilización del PROFESIONAL AVALUADOR fuera de la zona urbana, serán cancelados íntegramente por el Afiliado, adicional al valor del avalúo del inmueble y su costo será de USD 0,10 centavos por kilómetro recorrido.

Cuentas Bancarias de Peritos Avaluadores y Direcciones:

- A NIVEL NACIONAL

MC STERN CIA.LTDA.

Banco Produbanco
Cuenta Corriente N° 5529352
RUC 1791253167001

Mail: avaluosbdoissfa@bdoconsulting.ec
Dirección: Quito, Amazonas N21-252 y Carrión Edificio Londres piso 2
Teléfono: 22566915 ext. 2314 0983353074 0984477775

Dirección: Guayaquil, Víctor Manuel Rendon 401 y General Córdova, Edificio Amazonas piso 9
Teléfono: 04 2560273

TASACIONESTINSA ECUADOR S.A.

Banco Produbanco
Cuenta Ahorros N° 12005951521
RUC 1792194512001

Mail: solicitudes@tinsa.com.ec
Dirección: Quito, Av. Diego de Almagro E8-06 y Pedro Ponce Carrasco Oficina 404 piso 4.
Teléfono: 3909041 3909042 0985880731

Dirección: Guayaquil, Parque empresarial Colón, Torre Empresarial 3, piso 1, oficina 113
Teléfono: 04 2736399

PRETIUM EC. CIA. LTDA.

Banco Internacional
Cuenta Corriente N° 299675
RUC 1792149312001

Mail: comercializacion@pretiumvaloraciones.com asistentegerencia@pretiumvaloraciones.com
Dirección: Quito, Gaspar de Villarroel E4-50 y Amazonas esq. Edificio Miño piso 5
Teléfono: 2254044 - 2250729 - 2247685 extensión 102 / 105 0984662112 0984626886

Mail: servicioalclientegye@pretiumvaloraciones.com comercializaciongye@pretiumvalores.com
Dirección: Guayaquil, Kennedy Norte M2 411 solar 8 Av. Nahim Isaias y Miguel Alcivar Edificio
Colon Square piso 1 oficina 152
Teléfono: 04 6029973 – 0981386684

HONORARIOS POR AVALUO INICIAL

DESDE	HASTA	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
\$ 1,00	\$20.000,00	\$ 40,00	\$ 4,80	\$44,80
\$ 20.000,01	\$30.000,00	\$ 50,00	\$ 6,00	\$56,00
\$ 30.000,01	\$60.000,00	\$ 60,00	\$ 7,20	\$67,20
\$ 60.000,01	\$100.000,00	\$ 80,00	\$ 9,60	\$89,60
\$ 100.001,00	\$150.000,00	\$120,00	\$ 14,40	\$134,40
\$ 150.001,00	\$300.000,00	\$250,00	\$30,00	\$280,00
\$ 300.001,00	En adelante	a convenir con el afiliado		

HONORARIOS POR AVALUO PARA CONSTRUCCION, MEJORA O AMPLIACIÓN

TIPO DE INFORME	SUBTOTAL	IVA	TOTAL FACTURA
INICIAL	Se aplica los honorarios por avalúo inicial		
AVANCE DE OBRA (por visita)	\$40,00	\$4,80	\$44,80

HONORARIOS POR REAVALUO

DESDE	HASTA	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
\$ 1,00	\$20.000,00	\$30,00	\$3,60	\$33,60
\$ 20.000,01	\$30.000,00	\$40,00	\$4,80	\$44,80
\$ 30.000,01	\$60.000,00	\$45,00	\$5,40	\$50,40
\$ 60.000,01	\$100.000,00	\$60,00	\$7,20	\$67,20
\$ 100.001,00	\$150.000,00	\$90,00	\$10,80	\$100,80
\$ 150.001,00	\$300.000,00	\$200,00	\$24,00	\$244,00
\$ 300.001,00	En adelante	A convenir con el afiliado		

HONORARIOS INFORME DE HABITABILIDAD

TIPO DE INFORME	SUBTOTAL	IVA	TOTAL FACTURA
HABITABILIDAD	\$40,00	\$4,80	\$44,80