ISSFA
FONIFA
FONDO INMOBILIARIO DE
LAS FUERZAS ARMADAS

ISSFA

ÍNDICE

¿Sabías que? ____ 3
¿Cómo funciona? ____ 4
Beneficios Fonifa ____ 5
Objetivos ____ 6
Reglamento ____ 7
Condiciones ____ 8
Montos ____ 9
Pasos para adquirir
el Préstamo Hipotecario ____ 10 - 12
Recomendaciones ____ 14

¡Tu mejor opción
para obtener **vivienda propia!**

¿Sabías qué...

- Tener una vivienda propia es la mejor inversión que puedes hacer en tu vida y el mayor bien patrimonial para tu familia?
- El FONIFA fue creado en 1996 y desde entonces 23.133 familias de las Fuerzas Armadas hoy cuentan con una vivienda digna?

FONIFA

FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

¿Cómo funciona?

Una casa propia es un espacio donde disfrutar día a día en compañía de tus seres queridos, pero **hay una condición primordial para lograrlo y esto es el AHORRO**, sin él, difícilmente se podrá alcanzar ese maravilloso sueño que representa la seguridad y el futuro para tu familia.

El FONIFA fue ideado para que **el militar a partir de los cinco años de servicio**; es decir, en los grados de cabos y tenientes, puedan acceder a una vivienda propia en condiciones adaptadas a su realidad como:

#ISSFA**Confiable**

BENEFICIOS FONIFA

Tasa de interés considerablemente más baja en relación a otras entidades financieras.

El valor total del ahorro FONIFA equivale a la entrada para la adquisición de tu vivienda, incluido el rendimiento por tu ahorro.

El monto del préstamo es hasta el 85% del avalúo comercial del inmueble y/o presupuesto de obra, sin considerar el ahorro en el FONIFA, con lo que se financia el 100 % del valor de tu vivienda.

El afiliado se beneficia con el incremento del valor de su inmueble en el tiempo.

La capacidad de endeudamiento del afiliado, se calcula únicamente con las deudas contraídas en el ISSFA y no en el Sistema Financiero Nacional.

Al ser ahorrista en el fondo, el afiliado asegura la consecución del préstamo hipotecario para vivienda inicial.

Los afiliados que tienen menos de 60 aportaciones, al fondo destinan el 15% del haber militar como aporte; los afiliados que cuentan con 60 o más aportaciones al fondo destinan el 7% del haber militar.

FONIFA
OBJETIVOS

01

Financiar vivienda por una sola vez para sus afiliados

02

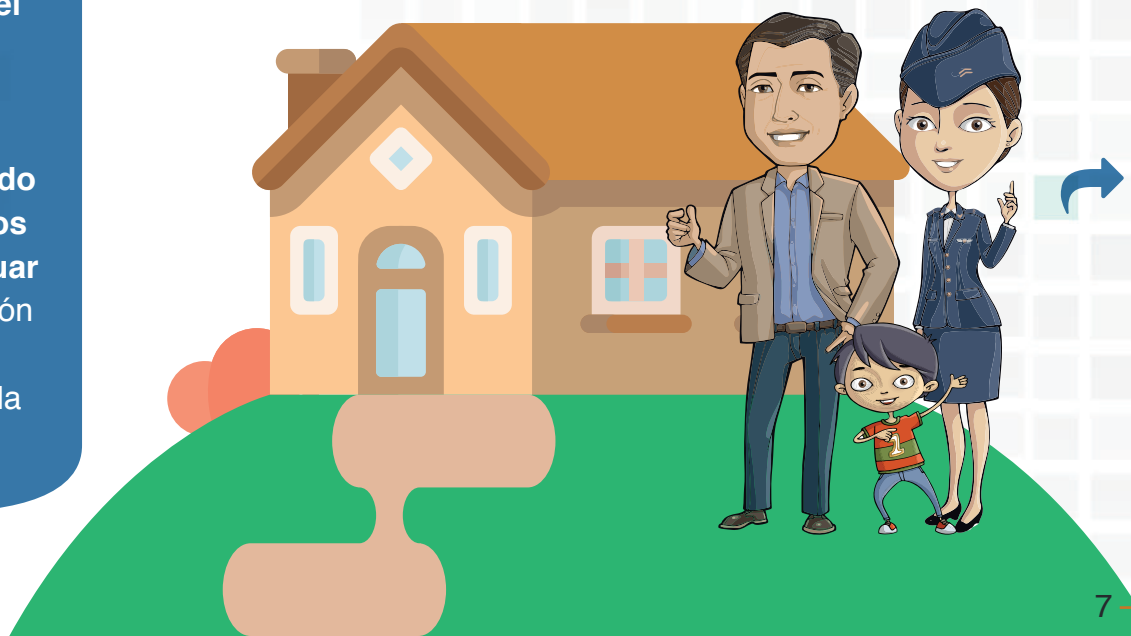
Promover el ahorro como requisito indispensable para la adquisición de la vivienda inicial del personal militar

03

Aplicar el principio de solidaridad para el financiamiento de vivienda.

Con la publicación, en mayo de 2017 del Reglamento a la Ley de Seguridad Social de Fuerzas Armadas, **el ISSFA continúa administrando y fortaleciendo el FONIFA, respaldando a todos los afiliados que deseen continuar** con esta gran decisión de ahorrar para obtener una vivienda propia.

Mi esposo y yo, hemos decidido **comprar nuestra casa con el FONIFA**, por esto te recomiendo antes de tomar esta importante decisión, lee detenidamente la siguiente información:



FONIFA

FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

El plazo máximo del préstamo hipotecario es de **20 años o 240 meses**.

CONDICIONES

- Ser ahorrista calificado, es decir, haber cumplido 60 o más aportaciones al fondo.
- Se otorga por una sola vez al afiliado que no posea vivienda a nivel nacional.
- Para primera vivienda el afiliado presentará 11 requisitos.
- El total del valor ahorrado por el afiliado NO forma parte del crédito.
- El cálculo del límite de endeudamiento mensual será de hasta el 40% del haber militar o pensión, incluido los dividendos de otros préstamos que tenga vigentes en el ISSFA, sin considerar las deudas fuera del Insituto.
- La tasa de interés en préstamos hipotecarios es menor al Sistema Financiero Nacional.
- Los intereses se calculan, únicamente, sobre el dinero prestado, no sobre el ahorro.

FONIFA

FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

MONTOS

- El monto máximo del préstamo hipotecario es hasta USD. 140.240,00.
- El monto a entregar como préstamo será hasta el 85% del avalúo comercial del inmueble y/o presupuesto de obra.
- Para adquisición de vivienda inicial: Se financiará un monto hasta el 85% del avalúo comercial.
- Para construcción en terreno propio: Se financiará un monto hasta el 85% de la suma del avalúo + presupuesto de obra.
- Para compra de terreno y construcción: Se financiará hasta el 30% del monto global del préstamo para adquirir el terreno y el 70% restante para la construcción.

PASOS PARA OBTENER TU PRÉSTAMO HIPOTECARIO FONIFA

PASO 01

AFILIADO

Recopila los requisitos para la adquisición del inmueble, publicados a través de la página web **www.issfa.mil.ec**

PASO 02

AFILIADO

Realiza el trámite para el avalúo con el perito **autorizado por el ISSFA.**

PASO 03

SERVICIO AL CLIENTE MATRIZ Y AGENCIAS

Entrega de documentos para su revisión.

PASO 04

DEPARTAMENTO DE CRÉDITO

Realiza análisis financiero para determinar el monto de préstamo a conceder (nivel de endeudamiento, avalúo del inmueble, valor de la promesa de compra venta).

Estamos optimizando los tiempos en cada proceso, el trámite se tarda aproximadamente 90 días.

PASOS PARA OBTENER TU PRÉSTAMO HIPOTECARIO FONIFA

ISSFA

PASO 05

COMISIÓN DE CRÉDITO

Adjudicación del préstamo, el afiliado recibe notificación mediante SMS en su dispositivo móvil o en la página web del Instituto, consta de:

- Análisis de endeudamiento
- Capacidad de pago
- Pre-adjudicación

PASO 06

ESTUDIO JURÍDICO EXTERNO

Realiza el estudio legal de la documentación del expediente (no tenga gravámenes, afectaciones, datos de compradores y vendedores sean los correctos, Elabora minuta de compraventa e hipoteca. (60 días).

PASO 07

MUNICIPIO

Revisión de minuta y pago de impuestos por la transferencia de dominio de bienes inmuebles (alcabalas) y por la utilidad, según el caso.

PASO 08

NOTARÍA

Elaboración de escritura, recolección de firmas de: compradores, vendedores y representante ISSFA; y cierre de escritura.

PASOS PARA OBTENER
TU PRÉSTAMO HIPOTECARIO
FONIFA

ISSFA

PASO 09

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Inscripción

PASO 10

ESTUDIO JURÍDICO
Entrega el expediente con la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad y la liquidación de los gastos de escrituración, al Departamento de Crédito.

PASO 11

DEPARTAMENTO DE CRÉDITO
Receptan el expediente, se procede a liquidar gastos de escrituración y se procede a la generación del préstamo y elaboración de la orden de gasto.

PASO 12

TESORERÍA
Transferencia de recursos a favor del vendedor.

FONIFA
FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

TOMA EN CUENTA LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

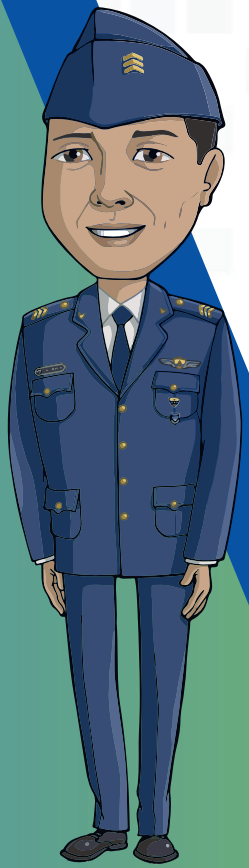
FONIFA

FONDO INMOBILIARIO DE LAS FUERZAS ARMADAS

El ISSFA en base a su reglamento no financia:

- Adquisición de vivienda que posea más de una unidad habitacional dentro del inmueble a adquirirse, o la construcción de más de una unidad habitacional.
- 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.
- Asegurarse 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.
- 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.



¡RECUERDA!

No nos responsabilizamos por acuerdos o convenios firmados entre compradores y vendedores.

No vivas únicamente el hoy
vive también el mañana

FONIFA

El futuro de la familia

ISSFA

FONIFA

TU AHORRO, TU FUTURO

UNIDAD DE COMUNICACIÓN SOCIAL

flickr www.issfa.mil.ec 1-700-000-400