



RG-M02-P04-02.01

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS

REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRÉSTAMO OTROS FINES DE VIVIENDA

sep-21

CONSIDERACIONES GENERALES

- Previo a iniciar el trámite de préstamo hipotecario Otros Fines de Vivienda, deberá registrar un préstamo FONIFA inicial pre cancelado o demostrar tener o haber tenido vivienda propia.
- Los trámites propios del ISSFA, tales como: revisión y recepción de la carpeta, análisis legal y financiero, NO TIENEN COSTO ALGUNO. Si alguien solicita dinero por estos servicios DENÚNCIELO.
- El trámite de entrega de documentos para acceder al préstamo hipotecario, puede realizarlo el MILITAR, su cónyuge, hijos o un familiar (**NO SE ATIENDE A INTERMEDIARIOS**).
- Verifique la fecha de caducidad de los documentos, no se recepta carpetas con documentos caducados y deben ser presentados en el orden detallado.
- Dudas y sugerencias sobre este trámite, se recepta en las Agencias del ISSFA a nivel nacional, por escrito y documentadas.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

- 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.
 - 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.
- Verifique que su nivel de endeudamiento le permita acceder al monto de préstamo que desea utilizando el simulador o través de los Canales de Atención.
- El Afiliado podrá comprometer hasta el 60% del Haber Militar o Pensión, siempre y cuando demuestre ingresos adicionales formales y legales (afiliado o cónyuge).
- Recuerde que el ISSFA financia únicamente el 85% del avalúo comercial del inmueble.
- La vivienda que el afiliado desea adquirir podrá incluir un solo local comercial, siempre y cuando su superficie no sobrepase el 20% del área total de la vivienda.
- 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.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

- El afiliado que destine el préstamo para construcción debe tomar en cuenta que se financia la edificación de una unidad de vivienda. (En propiedad horizontal un departamento).
- La vivienda que el afiliado desea construir podrá incluir un solo local comercial, siempre y cuando su superficie no sobrepase el 20% del área total de la vivienda.
- Asegúrese que el área de construcción que consta en la escritura del inmueble, sea igual a la información que registra el Municipio en la ficha catastral. Si no coincide, debe realizar el trámite de rectificación en el Municipio.
- Si el presupuesto de obra para construcción, es superior al monto de préstamo a conceder, el Afiliado deberá justificar que dispone recursos adicionales que le permitirán ejecutar la obra planificada.

COMPRA DE TERRENO

El ISSFA financia la compra de terreno de hasta 1.000 m2 en zona urbana y hasta 5.000 m2 en zona rural.

MEJORA O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA 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.
- Si el presupuesto de obra para mejoras o ampliación, es superior al monto de préstamo a conceder, el Afiliado deberá justificar que dispone recursos adicionales que le permitirán ejecutar la obra planificada. El plazo máximo para ejecutar la mejora o ampliación de la vivienda será de hasta 180 días contabilizados a partir del primer desembolso.

No.	LISTA DE REQUISITOS	ADQUISICIÓN DE OTRA VIVIENDA	COMPRA TERRENO OTROS FINES VIVIENDA	CONSTRUCCIÓN DE OTRA VIVIENDA	MEJORAS	AMPLIACIÓN
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	Solicitud de préstamo hipotecario en línea	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
3	Compromiso privado en formulario del ISSFA o promesa de compraventa notariada.	Afiliado y vendedor con sus cónyuges	Afiliado y vendedor con sus cónyuges	...	...	...
3	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	....	...	...
4	Copia certificada de la escritura de la vivienda o terreno a ser adquirido.	Vendedor	Vendedor	...	...	...
5	Copia certificada de la escritura que acredite la propiedad del terreno o alícuota a favor del afiliado, de la sociedad conyugal o sociedad de bienes.	...	...	Afiliado	Afiliado	Afiliado
6	Certificado de gravámenes 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.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
7	Carta actualizada de pago de los impuestos prediales.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
8	Ficha catastral municipal actualizada.	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.	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
10	Planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados; y, permiso municipal de construcción vigente.	...	...	Afiliado	...	...
11	En el caso de ampliación, presentará planos aprobados y permiso de construcción o permiso de trabajos varios u obras menores, otorgado por el Municipio (según el caso).	...	...	...	...	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 y/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 las mejoras 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	Tratándose de bienes declarados en propiedad horizontal (edificio, conjunto habitacional o condominio) presentará la copia simple de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, debidamente 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, cuando así corresponda.	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 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.	...	...	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 vigentes 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 cónyuge	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge