



## REQUISITOS PARA ACCEDER AL PRÉSTAMO FONIFA VIVIENDA INICIAL

sep-21

## CONSIDERACIONES GENERALES

- 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 acepta carpetas con documentos caducados y deben ser presentados en el orden detallado.
- No se tramitará la solicitud de préstamo, si el inmueble se encuentra con limitaciones al dominio o afectaciones.
- Dudas y sugerencias sobre este trámite, se recepta en las Agencias del ISSFA a nivel nacional, por escrito y documentadas.

## CONSIDERACIONES ESPECIALES

## ADQUISICIÓN O REEMPLAZO 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 terreno y construcción (de ser el caso), 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. El plazo máximo para ejecutar la construcción de la vivienda será de hasta 180 días contabilizados a partir del primer desembolso.

## COMPRA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

El afiliado que destine el préstamo para compra de terreno y construcción, debe tomar en cuenta que podrá utilizar hasta el 30% del monto del préstamo para la adquisición del terreno y el 70% restante para la edificación de una unidad de vivienda que debe quedar como mínimo habitable.

## 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	ADQUISICION VIVIENDA	REEMPLAZO DE VIVIENDA	COMPRA TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	MEJORAS	AMPLIACIÓN
1	Solicitud de préstamo hipotecario en línea	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado	Afiliado
2	Compromiso privado en formulario del ISSFA o promesa de compraventa notariada	Afiliado y vendedor con sus cónyuges	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	Vendedor	....	...	...
3	Copia certificada de la escritura de la vivienda o terreno a ser adquirida	Vendedor	Vendedor	Vendedor	...	...	...
4	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
5	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	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
6	Carta actualizada de pago de los impuestos prediales	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
7	Ficha catastral municipal actualizada	Vendedor	Vendedor	Vendedor	Afiliado	...	...
8	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	Vendedor	Afiliado	Afiliado	Afiliado
9	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	Afiliado y cónyuge	....	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge	...	...
10	Declaración juramentada ante un Juez de lo Civil o Notario Público, en la que se compromete a vender su actual vivienda en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días, una vez que adquiera o culmine la construcción de la nueva vivienda. El caso de incumplimiento del compromiso establecido, dará lugar a la declaración de plazo vencido del préstamo, ejecución de hipoteca; y, a las acciones civiles y penales correspondientes.	...	Afiliado y cónyuge	...	...	...	...
11	Declaración juramentada ante un Juez de lo Civil o Notario Público, que acredite que el afiliado, utilizará el préstamo en la mejora o ampliación de su única vivienda, de la sociedad conyugal o sociedad de bienes, que poseen a nivel nacional.	...	...	...	...	Afiliado y cónyuge	Afiliado y cónyuge
12	Planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados; y, permiso municipal de construcción vigente.	...	...	Afiliado	Afiliado	...	...
13	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
14	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	...	Afiliado
15	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	...
16	El afiliado con posterioridad a la adquisición del terreno, dispondrá de hasta seis meses (06) plazo para entregar planos estructurales, sanitarios, eléctricos y arquitectónicos aprobados, permiso municipal de construcción vigente; y, presupuesto de obra por el saldo pendiente de desembolsar 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.	...	...	Afiliado	...	...	...

17	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	Vendedor	...	...	...	...
18	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	Afiliado	...	...	...	...
19	El ahorrista calificado 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	Afiliado	...	...
20	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	Afiliado y vendedor con sus cónyuges	...	...	...
21	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