



INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS

INSTRUCCIONES DEL TRÁMITE DE AVALÚO DEL INMUEBLE AFILIADO

(JUNIO-2022)

El afiliado y/o pensionista para obtener información de los requisitos y monto aproximado al Préstamo Hipotecario FONIFA vivienda inicial y Otros fines de vivienda podrá realizar la consulta a través de los siguientes canales de atención: ingresando al simulador que se encuentra en la Oficina Virtual de la página Web del ISSFA, Call Center, ventanillas en Agencias a nivel nacional, Servicio al Cliente en Matriz o Regional.

Señor asegurado, tome en cuenta lo siguiente:

- a) El ISSFA financia únicamente el 85% del avalúo comercial del inmueble.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 reconocida.
 - Adquisición de vivienda con derecho de usufructo, hipoteca, patrimonio familiar homónimos, procesos judiciales vigentes, (información que se detalla en el certificado de gravámenes).
 - 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 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.
- e) Asegúrese que la información que consta en la ficha catastral entregada por el Municipio sea actualizada (área de terreno, construcción y sus respectivos valores catastrales).
- f) Se recomienda no firmar ningún compromiso con el vendedor hasta que no esté seguro del monto del crédito al que puede acceder y del tiempo que va a durar el trámite. El Instituto no se responsabiliza por acuerdos o convenios firmados entre compradores y vendedores.

- g) Una vez que el afiliado y/o pensionista cuente con los documentos completos referentes a los requisitos para la concesión del préstamo hipotecario FONIFA vivienda inicial u Otros fines de vivienda, accede a la Oficina virtual para el ingreso de la "Solicitud de préstamo hipotecario", según el destino del préstamo, acorde a los siguientes pasos:
 - a. Revisar información de datos personales y estado civil;
 - b. Actualizar datos domiciliarios;
 - c. Registrar información laboral de cónyuge (de ser el caso);
 - d. Registrar referencia de familiar (no cónyuge);
 - e. Registrar declaración de ingresos adicionales;
 - f. Seleccionar destino de préstamo;
 - g. Registrar lista de chequeo de requisitos;
 - h. Imprimir y firmar la solicitud de préstamo hipotecario (titular y cónyuge de ser el caso); y adjuntar los requisitos en el orden detallado dependiendo del destino del préstamo
 - i. Entregar el expediente en la agencia más cercana.
- h) Una vez aprobada la revisión legal del expediente para acceder al préstamo hipotecario, el Perito Avaluador del ISSFA procede a generar la orden de avalúo, la misma será remitida vía correo electrónico al perito/empresa evaluadora junto con la documentación escaneada.
- i) Asignado el perito/empresa evaluadora, el profesional evaluador deberá comunicarse con el afiliado para coordinar el pago, fecha y hora de visita para la inspección.
- j) El valor que debe cancelar por el avalúo está de acuerdo con la Tabla de Honorarios aprobada por la Comisión de Crédito del ISSFA. Si el costo del avalúo que le cobren es superior al señalado, **DENÚNCIELO** por escrito,
- k) Realizada la inspección en el plazo de tres (3) días (habiendo cancelado el afiliado cualquier saldo pendiente), el perito/empresa evaluadora remitirá al ISSFA el informe de avalúo.

Cuentas Bancarias de las empresas evaluadoras y direcciones:

- A NIVEL NACIONAL

IDROVO Y ACOSTA CIA. LTDA. (CUANTO CONSULTORES)

Banco Pichincha

Cuenta Ahorros N° 2204833251

RUC 179217774001

MAIL: negocios@cuantoconsultores.com

DIRECCIÓN: Tomas Bermur N39-313 y Francisco Urrutia

TELÉFONOS: 026050185 // 0993515397

COMPAÑÍA DE PERITAJES VAPSA

Banco Guayaquil

Cuenta Corriente N° 0041 261 188-9

RUC 0992621435001

MAIL: info@vap.com.ec

DIRECCIÓN: Av. Amazonas N 26 179 y Av. Orellana – Edf. Torre Alba Piso 8

TELÉFONOS: 0999929886

HONORARIOS POR AVALUO INICIAL / VALIDACION DE PRESUPUESTO DE OBRA				
DESDE	HASTA	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
\$ 1,00	\$ 20.000,00	\$ 64.27	\$ 7.71	\$ 71.98
\$ 20,00, 01	\$ 30.000,00	\$ 69.87	\$ 8.38	\$ 78.26
\$ 30.000,01	\$ 60.000,00	\$ 90.76	\$ 10.89	\$ 101.65
\$ 60.000,01	\$ 100.000,00	\$ 116,68	\$ 14.00	\$130.68
\$100.000,01	\$ 150.000,00	\$ 142,02	\$ 17.04	\$ 159.06
\$150.000,01	\$ 200.000,00	\$ 191,21	\$ 22.94	\$ 214.15
\$200.000,01	\$ 250.000,00	\$ 211,09	\$ 25.33	\$ 236.42
\$ 250.000,01	\$ 300.000,00	\$ 218,75	\$ 26.25	\$ 245,00

HONORARIOS POR AVALUO PARA CONSTRUCCIÓN MEJORA O AMPLIACIÓN			
TIPO DE INFORME	SUBTOTAL	IVA	TOTAL FACTURA
INICIAL	Se aplican los honorarios por avalúo inicial		
AVANCE DE OBRA (por visita)	\$ 40.00	\$ 4.80	\$44.80

HONORARIOS POR RE-AVALUO				
DESDE	HASTA	SUBTOTAL	IVA	TOTAL
\$ 1.00	\$ 20.000,00	\$ 30.00	\$ 3.60	\$ 33.60
\$ 20.00,01	\$ 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
\$ 100.000,01	\$150.000,00	\$ 90.00	\$ 10.80	\$ 100.80
\$ 150.000,01	\$ 300.000,00	\$ 200.00	\$24.00	\$ 244.00
\$300.000,01	En adelante	A convenir con el afiliado y aprobación del lssfa.		

TIPO DE INFORME	SUBTOTAL	IVA	TOTAL FACTURA
HABITABILIDAD	\$ 40.00	\$ 4.60	\$ 44.80

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 0,15 centavos por kilómetro recorrido.