

Refinanciamiento / Reestructura de Préstamo Hipotecario

Si el afiliado o jubilado que haya adquirido un Préstamo Hipotecario y que, por motivo de caso fortuito o fuerza mayor, corra el riesgo de incumplir con las cuotas mensuales establecidas, el Biess le ofrece la opción de solicitar un refinanciamiento/ reestructura, con la ampliación del plazo y la disminución del monto de la cuota a pagar mensualmente.

Descripción Refinanciamiento.-

Aplica para aquellos préstamos hipotecarios al día o con mora máximo de 180 días.

Descripción Reestructura.-

Aplica para aquellos préstamos hipotecarios con mora superior a 180 días.

Plazo.- El plazo se lo podrá extender hasta el máximo establecido para cada producto, siempre y cuando la sumatoria del plazo máximo más el plazo cancelado no exceda 30 años. Adicional a estas condiciones, se validará que el plazo no supere la esperanza de vida poblacional (EVP) publicada en forma oficial por el Instituto de Estadística y Censos.

Período de Gracia.- Aplica únicamente para los afiliados en estado cesante. Se podrá considerar un periodo de gracia de hasta 6 meses que incluya gracia de capital e interés.

Tasa de interés.- La tasa de interés fluctúa de acuerdo con el plazo, será la que se encuentre vigente a la fecha de la simulación, misma que será reajutable semestralmente; excepto para viviendas de interés público y operaciones con otros fines fuera de los aprobados, de las cuales se mantiene la misma tasa de interés.

Garantía.- El crédito refinanciado / reestructurado se sujetará a las mismas condiciones de cobertura de garantía del crédito original y en ningún caso será inferior al 100% del monto financiado. El informe de avalúo del bien inmueble hipotecado al Biess no deberá tener una antigüedad mayor a 5 años.

Capacidad de Pago.- Para efectos de aprobación de refinanciamiento / reestructura, el nivel de pago mensual del endeudamiento de los afiliados / jubilados / pensionistas del Biess, incluido los seguros, en ningún caso excederá el 70% de sus ingresos netos.

Para el caso de afiliados o jubilados que incluyen en su capacidad de endeudamiento otras fuentes de ingreso (comprobables y verificables), adicional a la condición descrita anteriormente, se evaluará que la cuota calculada de pago mensual no exceda del 70% del último salario, pensión o remuneración reportado al IESS.

Condiciones generales.- Una vez presentada la solicitud de refinanciamiento / reestructura se realizará el análisis de crédito que corresponda a fin de determinar la capacidad de pago del deudor, y que éste cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de sus créditos según el tipo de crédito hipotecario que corresponda a excepción de las 12 últimas aportaciones consecutivas y el parámetro de calificación crediticia del Biess (score).

Un crédito refinanciado podrá ser susceptible de una reestructuración, en caso de cumplir con las condiciones exigidas por el Biess para el efecto.

Para refinanciar / reestructurar un crédito en mora, el afiliado / jubilado / pensionista deberá ponerse al día en los intereses de la deuda y primas de seguros, es decir podrá mantener capital en mora, pero deberá cancelar los intereses generados a la fecha.

En el caso de deudores cesantes, cabe el refinanciamiento / reestructura de las operaciones de crédito siempre que el deudor demuestre que cuenta con la capacidad de pago suficiente y verificable que permitan cancelar puntualmente las cuotas de la obligación.

Si esta interesado, le agradecemos escribir a:

refinanciamiento.ph@biess.fin.ec



reestructura.ph@biess.fin.ec

Préstamos al día o con
mora máximo de 180 días

Préstamos con mora
superior a 180 días

- El afiliado / jubilado debe ingresar al sistema de préstamos hipotecarios, ubicado en www.biess.fin.ec y realizar su precalificación crediticia.

www.biess.fin.ec

1

Ingrese con su cédula y contraseña al sistema de Préstamos Hipotecarios y haga clic en Soluciones de pago

Bienvenido

Fecha y hora último acceso: 13/02/2019 09:23:03

Préstamos Hipotecarios
El mejor préstamo del mercado

¡Bienvenidos a su sueño!

Simulador PH

SOLUCIONES DE PAGO

4 Una vez que haga clic en **Acepto y Continuar**, se abrirá la pantalla de autorizaciones para el Refinanciamiento / Reestructura

Autorizaciones para Refinanciamiento/Reestructura

Datos de Simulación

Tipo de Producto: **REFINANCIAMIENTO/REESTRUCTURACIÓN**

Para Afiliados:

Autorizo de manera libre y voluntaria:

- Al IESS, para que pueda consultar y utilizar la información crediticia registrada en un buró de crédito autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador correspondiente a mi persona, en caso de aplicar una simulación de refinanciamiento/reestructuración.
- A mi empleador, para que descuente en calidad de agente de retención, mensualmente de mi sueldo o remuneración, el valor del dividendo del préstamo refinanciado/reestructurado que se otorgue a mi favor y deposte puntualmente en el IESS.

Para Jubilados - Pensionistas:

Autorizo de manera libre y voluntaria:

- Al IESS, para que pueda consultar y utilizar la información crediticia registrada en un buró de crédito autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, correspondiente a mi persona.
- Al IESS para que me descuente el dividendo del préstamo hipotecario refinanciado, de mi pensión mensual otorgada.

Ingresos reportados al IRI

Estimados clientes, deseamos que los ingresos reportados al IRI por su actividad económica sean considerados para determinar su capacidad de endeudamiento.

SI NO

Acepto y autorizo al IESS obtener la información de los valores declarados por mi persona y/o cónyuge o conviviente (de ser el caso) en los formularios de impuesto a la renta, para realizar el análisis de mi capacidad de endeudamiento.

Otros Ingresos Comprobables

Ingresos comprobables en los 3 últimos estados de cuenta:

* El campo no es obligatorio. Ingrese el valor acumulado de los 3 últimos meses de los ingresos adicionales no reportados al IESS ni al IRI, que cuenten con el respaldo de facturas, recibos, etc.

Acepto

No Acepto

Regresar

Continuar

5 Al dar clic en **Aceptar**, se presentará el detalle de créditos de la siguiente manera

Detalle de Créditos

Seleccione el crédito que desea Refinanciar / Reestructurar

Seleccionar	Número de Trámite	Estado	Tipo de Producto	Número de Operación	Nombre	Monto	Dirección
<input checked="" type="checkbox"/>	472334	VIGENTE	VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA	14213700	REPOSICIÓN CRÉDITO VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA	\$ 49586.65	El Comodoro

Aceptar y Continuar

Regresar

6 Seleccione el crédito y haga clic en **Aceptar y Continuar**. Se presentará la pantalla de cumplimiento de requisitos

Cumplimiento de Requisitos

Cumplimiento de Requisitos

CUMPLE

Usted ha calificado como sujeto

Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **REFINANCIAMIENTO**

Modo de Solicitud: **INDIVIDUAL**

Datos Generales del Solicitante

Cédula de Ciudadanía: **XXXXXXXXXX**

Fecha de Nacimiento: **20/09/1988**

Apellidos y Nombres: **REPOSICIÓN CRÉDITO**

Estado Civil: **CASADO**

Género: **MASCULINO**

Detalle de Requisitos

Requisito	Resultado	Observación
Tener 30 aportaciones acumuladas.	✓	A la fecha usted registra 112 aportaciones acumuladas.
Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.	✓	URI
Estar dentro del rango de edad requerido (75 años).	✓	146
Si empleador actual no debe pertenecer a la caña.	✓	501
Si es afiliado: incluir no debe pertenecer al Seguro Social Compañero.	✓	201 Com
No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o IESS en MORSA.	✓	146
Usted y su cónyuge no deben tener actividad de crédito hipotecario en trámite.	✓	146 Ipo
No tener en curso una Línea de Crédito para Constitución de Vivienda por materia la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.	✓	146 Com Hist
No tener valores pendientes de pago por concepto de gestión administrativa en instituciones afiliadas al Préstamo Hipotecario con el IESS o IESS.	✓	146 042
No debe existir un préstamo en trámite.	✓	146
No tener dividendos de préstamos quirografarios con el IESS o IESS en mora.	✓	146 041
Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.	✓	Usted NO POSEE un préstamo de tipo quirografario concedido en el Sistema Antiguo del IESS.
Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el BESS.	✓	Usted NO POSEE un préstamo de tipo quirografario concedido en el Sistema de Historia Laboral.
No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.	✓	Usted no está registrado con una enfermedad degenerativa.
Usted registra operaciones al día o en mora en el sistema financiero.	✓	Usted se encuentra al día en el sistema financiero.
No tener dividendos en estado "En planilla."	✓	A la fecha usted no tiene dividendos pendientes de pago.

Aceptar y Continuar

Regresar

7

El sistema le informará si cumple con todos los requisitos, de ser así, haga clic en **Aceptar y Continuar** y se presentará la Simulación de acuerdo a sus ingresos y egresos

Simulación de Refinanciamiento

Resultado de Precalificación de Préstamo Hipotecario



APROBADA

Usted ha calificado como sujeto de crédito.

Datos de Solicitud

Tipo de Producto: **REFINANCIAMIENTO**
Modo de Solicitud: **INDIVIDUAL**

Datos Generales del Solicitante

Cédula de Ciudadanía: **XXXXXXXXXX**
Fecha de Nacimiento: **21 ago 1988**
Apellidos y Nombres: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Estado Civil: **CASADO**
Género: **MASCULINO**

Descripción de Ingresos / Egresos

Solicitante	Valores
Sueldo promedio:	\$1,676.00
Otros ingresos reportados al SRI (mensual):	\$1,766.15
Otros Ingresos (Comprobables en los 3 últimos estados de cuenta):	\$200.00
Deuda mensual estimada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito:	\$0.00
Dividendo de Préstamo Quirografario vigente:	\$0.00
Dividendo préstamos sistema antiguo del IESS (HOST):	\$0.00
Dividendo de Préstamo Hipotecario vigente:	\$0.00
Total de Ingresos Solicitante:	\$3,642.15
Porcentaje a comprometer solicitante:	40%
Cuota mensual a comprometer solicitante:	\$1,173.20

Total de ingresos neto: **\$3,642.15**
CUOTA MAXIMA MENSUAL A COMPROMETER: \$1,173.20

8

En la siguiente pantalla podrá simular el plazo al que desea Refinanciar / Reestructurar su crédito, si está de acuerdo haga clic en **Simular Tabla de Amortización**

Personalice el Saldo del Préstamo Simulación de Refinanciamiento

Ingrese plazo

Sistema Amortización: **Francesa - Cuota Fija**

Saldo deuda*: **31685,39**

Meses*: **254** Max:254 meses

Calcular

Resultado

Simulación Exitosa

Plazo Años: 21 años y 2 meses

Plazo Máximo de Crédito:	254 meses
Tasa de Interés Nominal:	8.69%
Tasa de Interés Efectiva:	9.04%
Tasa Efectiva Anual del Costo de Financiamiento:	9.84%
Cuota Mensual Estimada:	\$273.15
Cuota Mensual Seguro Desgravamen Estimada:	\$19.15
Cuota de Interés de Gracia:	0.81*
Cuota Mensual Seguro Incendios Estimada:	\$4.90
Cuota Mensual Incluido los Seguros Estimada:	\$298.01
(A) Saldo del Crédito a Refinanciar:	\$31,685.39
(B) Total Interés Estimado:	\$37,695.77
Total Crédito (A + B):	\$69,381.16

Simular Tabla Amortización

Regresar Cerrar

9 El sistema le presentará la tabla de amortización referencial y el glosario de términos. Si está de acuerdo con los mismos, haga clic en la opción **Imprimir Simulación**

Tabla de Amortización Francesa - Cuota Fija

Nro.	Periodo	Capital	Interés	Interés de gracia	Seguro Desgravamen	Seguro Incendios	Dividendo	Capital Reducido
0	03-2019	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,685.59
1	04-2019	43.89	229.46	0.31	19.15	4.90	298.01	31,641.70
2	05-2019	44.01	229.14	0.31	19.15	4.90	298.01	31,597.69
3	06-2019	44.33	228.62	0.31	19.15	4.90	298.01	31,553.36
4	07-2019	44.85	228.58	0.31	19.15	4.90	298.01	31,508.71
5	08-2019	44.97	228.18	0.31	19.15	4.90	298.01	31,463.74
6	09-2019	45.30	227.01	0.31	19.15	4.90	298.01	31,419.44
7	10-2019	45.63	227.52	0.31	19.15	4.90	298.01	31,372.81
8	11-2019	45.96	227.19	0.31	19.15	4.90	298.01	31,326.86
9	12-2019	46.29	226.86	0.31	19.15	4.90	298.01	31,280.56
10	01-2020	46.63	226.62	0.31	19.15	4.90	298.01	31,233.90
11	02-2020	46.96	226.19	0.31	19.15	4.90	298.01	31,186.91
12	03-2020	47.30	225.85	0.31	19.15	4.90	298.01	31,139.67
13	04-2020	47.65	225.34	0.31	19.15	4.90	298.01	31,092.02
14	05-2020	47.99	225.16	0.31	19.15	4.90	298.01	31,044.01
15	06-2020	48.34	224.81	0.31	19.15	4.90	298.01	30,995.69

SISTEMA AMORTIZACIÓN ALEMÁN: Genera dividendos de pagos periódicos decrecientes, cuyos valores de amortización del capital son iguales para cada periodo, y los valores de intereses sobre el capital adeudados son decrecientes.

Los sistemas de amortización fueron implementados en la página web del BIESS, de acuerdo a Resolución N° 059-2014 de 21 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial 266 de 12 de junio de 2014 del Banco Central del Ecuador.

El BIESS informa que la presente tabla de amortización es referencial ya que es producto de una simulación de crédito efectuada por el interesado. Los valores generados en la tabla pueden ser objeto de modificación.

Imprimir Simulación

Regresar



**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
REFINANCIAMIENTO SIN MORA**

Información
 Número de Trámite: 473888
 Tipo de producto: VIVIENDA TERMINADA SOLIDARIA
 Plazo solicitud de crédito: 180 meses
 Provincia/Cantón: PICHINCHA/QUITO
 Dirección del bien: EL CONDADO, Sector: EL CONDADO, Calles: CALLE ZENALTA y FUNDICHO, Urbanización: COLONIA REFINANCIADA, TRONCAL, Lote: CASA 2

Solicitante
 Nombres: FACHICO SUBIA FRANCISCA PAOLA
 Cédula: 170148786
 Estado Civil: Casado
 Fecha de Nacimiento: 05/05/1985
 Edad: 34
 Número de Contacto: 099571112
 Correo Electrónico: fachico@bnc.com

Codeudor
 Nombres: ENDARA BARRON CRISTIAN ANDRES
 Cédula: 170148877
 Estado Civil: Casado
 Fecha de Nacimiento: 06/02/1985
 Edad: 34
 Número de Contacto: 099571112
 Correo Electrónico: andrea_andrea@bnc.com

Condiciones Actuales Solicitante		Condiciones Actuales
Número de Operación:	14213700	14747900
Tipo Tabla de Amortización:	FRANCESA	FRANCESA
Monto del Crédito:	49586.65	23712.18
Saldo del Crédito:	31685.39	15944.97
Valor Cuota Actual:	503.10	246.85
Tasa de Interés Nominal:	8.20 %	8.20 %

Nuevas Condiciones
 Tipo Tabla de Amortización: FRANCESA
 Saldo del Refinanciado: 31685.39
 Nuevo Plazo: 254 meses
 Nueva Cuota: 297.20
 Tasa de Interés Nominal: 8.69 %

Descripción de Ingresos / Egresos

Solicitante	Valores
Sueldo promedio	\$1,676.00
Otros ingresos reportados al SRI (mensual)	\$1,766.15
Otros ingresos (Comprobables en los 3 últimos estados de cuenta)	\$200.00
Deuda mensual estimada en la Central de Riesgos y/o Buró de Crédito	\$0.00
Dividendo de Préstamo Quirografario vigente	\$0.00
Dividendo préstamos sistema antiguo del IESS (HOST)	\$0.00
Dividendo de Préstamo Hipotecario vigente	\$0.00

Total Ingresos Solicitante:	\$3,642.15
Porcentaje a comprometer solicitante:	40.00 %
Cuota mensual a comprometer solicitante:	\$1,456.86

Resultados de Simulación de Crédito

Los valores detallados a continuación son referenciales y están expuestos a modificaciones en el transcurso del trámite.

Sistema Amortización:	FRANCESA
Plazo máximo de crédito:	254 meses
Tasa de Interés Nominal:	8.69 %
Tasa de Interés Efectiva:	9.04 %
Tasa Efectiva Anual del Costo de Financiamiento:	9.64 %
Cuota Mensual Estimada:	\$273.15
Cuota Mensual Seguro Desgravamen Estimada:	\$19.15
Cuota Mensual Seguro Incendios Estimada:	\$4.90
Cuota Mensual Incluido los Seguros Estimada:	\$297.20
(A) Saldo del Crédito:	\$31,685.39
(B) Total Interés Estimado:	\$37,695.77
Total Crédito (A + B):	\$69,381.16

Si desea remitir su simulación le agradecemos enviar el PDF con su nombre y cédula a:
refinanciamiento.ph@biess.fin.ec (al día o con mora máximo de 180 días)
reestructura.ph@biess.fin.ec (con mora superior a 180 días)

El Biess se comunicará con usted por la misma vía.

www.biess.fin.ec

f Biess-Banco del IESS **t** @BiessEcuador

1-800-Biess7

