



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO

RESOLUCIÓN No. C.D.198

EL CONSEJO DIRECTIVO
DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

CONSIDERANDO:

Que, la Ley No. 2006-71, reformativa de la Ley de Seguridad Social, publicada en Registro Oficial No. 429 de 3 de enero de 2007, establece que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrá conceder a sus afiliados y jubilados préstamos hipotecarios, para la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de unidades de vivienda;

Que, mediante Resolución No. C.D.194 de 27 de diciembre de 2007, el Consejo Directivo aprobó el "REGLAMENTO PARA LA CONCESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA TERMINADA";

Que, es necesario establecer las normas operativas que deben observar las diferentes áreas del IESS para el proceso de concesión de los créditos hipotecarios;

Que, mediante oficio No. 66000000-097 de 28 de enero de 2008, la Dirección Nacional de Riesgos ha presentado el proyecto de MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE PRECALIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, que ha sido estructurado y revisado conjuntamente con la Dirección de Inversiones, la Dirección de Desarrollo Institucional y la Procuraduría General del IESS; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 27, letra c) de la Ley de Seguridad Social,

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- Aprobar el MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE PRECALIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS que se anexa y forma parte de la presente Resolución.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
En fiel copia del original. Lo certifico

Dra. MSc. Patricia Arias Lara
Procuradora General del IESS

11 FEB 2008



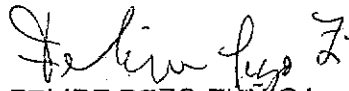
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
CONSEJO DIRECTIVO

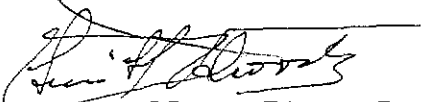
Resolución No. C.D.198
Pág 2

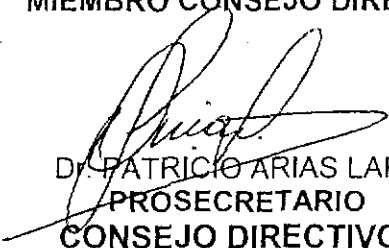
DISPOSICIÓN GENERAL.- Encárgase a la Dirección General del IESS la correcta aplicación de la presente Resolución.

COMUNÍQUESE.- Quito, Distrito Metropolitano, a 7 de Febrero de 2008.

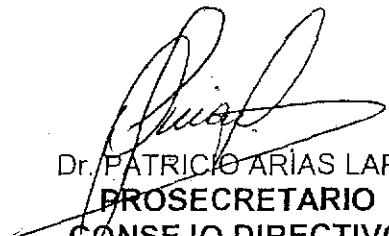

Dr. WAGNER NARANJO BURGOS
PRESIDENTE CONSEJO DIRECTIVO


Ing. FELIPE PEZO ZUMIGA
MIEMBRO CONSEJO DIRECTIVO

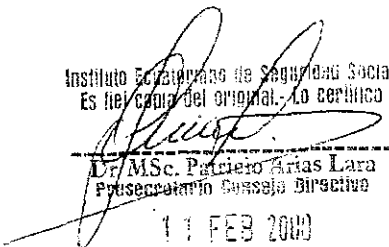

Ab. LUIS IDROVO ESPINOZA
MIEMBRO CONSEJO DIRECTIVO


Dr. PATRICIO ARIAS LARA
PROSECRETARIO
CONSEJO DIRECTIVO

CERTIFICO.- Que la presente Resolución fue aprobada por el Consejo Directivo en dos discusiones, en sesiones celebradas el 31 de enero y el 7 de febrero de 2008.


Dr. PATRICIO ARIAS LARA
PROSECRETARIO
CONSEJO DIRECTIVO

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
Es fiel copia del original. Lo certifico


Dr. MSc. Patricio Arias Lara
Prosecretario Consejo Directivo

11 FEB 2008

NORMA OPERATIVA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS		REVISIÓN No. 01/2008
CONTENIDO: I. OBJETIVO DEL MANUAL II. INTRODUCCIÓN III. OBJETIVO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS IV. BASE LEGAL V. NORMAS Y POLÍTICAS GENERALES VI. CODIFICACIÓN Y SIMBOLOGÍA VII. ESTRUCTURA DE PROCESOS VIII. ESTRUCTURA DE PROCEDIMIENTOS IX. CONDICIONES APLICABLES A LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS		
Elaborado por:	Revisión y Coordinación	Aprobación
Dirección de Inversiones Dpto. de inversiones Privativas Dirección Nacional de Riesgos (MBA. Ing. Vinicio Jácome Econ. Miriam Torres Econ. Alvaro Jaramillo)	Dirección Nacional de Riesgos	Consejo Directivo
Fecha: 25-01-2008	Fecha: 31-01-2008	Fecha: 07-02-2008



NORMA OPERATIVA DEL PRESTAMO HIPOTECARIO**I. OBJETIVO DEL MANUAL**

El Manual de Procedimientos para la Concesión de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social tiene como objetivo describir de forma ordenada y sistemática las normas internas, procedimientos, directrices y formatos que deberán observar las dependencias del IESS encargadas para la recepción y el trámite de la solicitud, aprobación, liquidación y acreditación de los créditos hipotecarios a sus afiliados con relación de dependencia o sin ella y a los jubilados.

El Manual Operativo está dirigido a todos los funcionarios y servidores de las áreas involucradas en el ciclo de esta inversión, siendo éstas: Dirección de Desarrollo Institucional, Dirección de Inversiones, Dirección Económica Financiera, Dirección Nacional de Riesgos, Departamentos de Fondos de Terceros, Tesorería, Agencias y Locales; y, los Procesos de Contabilidad de las Direcciones Provinciales de la Institución, siendo la Dirección de Inversiones, Jefatura de Inversiones Privativas la responsable de llevar a cabo el producto, a través del Proceso Nacional de Crédito Hipotecario.

II. INTRODUCCIÓN

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha definido su misión y visión en función de los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia subsidiariedad y suficiencia.

MISIÓN

El IESS tiene la misión de proteger a la población urbana y rural, con relación de dependencia laboral o sin ella, contra las contingencias de enfermedad, maternidad, riesgos del trabajo, discapacidad, cesantía, invalidez, vejez y muerte, en los términos que establece el Art. 17 de la Ley de Seguridad Social vigente.

VISIÓN

Ser una entidad pública moderna, técnica, líder en el mercado, con personal capacitado que atenderá con eficiencia y oportunidad a todo individuo que



solicite los servicios y prestaciones que ofrece, previstos en la Ley de Seguridad Social vigente.

La misión y visión del Proceso de Concesión de Préstamos Hipotecarios, establecen:

MISION

Destinar parte de los recursos de sus inversiones privativas para otorgar préstamos hipotecarios en una primera etapa para la adquisición de unidades de vivienda terminada a sus afiliados y jubilados, por un monto máximo de USD. 50.000, hasta un plazo de 25 años, financiados principalmente por el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte en concordancia con la normativa vigente.

VISION

Incrementar los activos financieros asignados en cada seguro, a fin fortalecer la estructura financiera principalmente del Fondo Capitalizado de Invalidez, Vejez y Muerte, administrado por la Institución, dentro de un marco de adecuada seguridad.

III. OBJETIVO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Lograr la mejor rentabilidad en las inversiones del IESS, observando los lineamientos adecuados, destinando recursos de sus inversiones privativas para la concesión de préstamos hipotecarios a los afiliados y jubilados, con sujeción a principios de eficiencia, seguridad, rentabilidad, oportunidad y liquidez, fortaleciendo principalmente el fondo de pensiones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

IV. BASE LEGAL

El H. Congreso Nacional, expide la Ley N° 2006-71 publicada en el Registro Oficial 429 de 3 de enero de 2007, con el Art. 1 reforma el artículo 62 de la Ley de Seguridad Social, determinando que son inversiones privativas del IESS los préstamos hipotecarios y quirografarios.

En el referido cuerpo legal, el artículo 2, agrega el artículo innumerado, el cual establece que el IESS concederá préstamo hipotecario para la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de unidades de vivienda; cuyos créditos inicialmente se dirigirán para acceder a la compra de



unidades de vivienda terminada, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para la Concesión de Créditos Hipotecarios para la Adquisición de Vivienda Terminada, Resolución N° C.D. 194 de 27 de diciembre del 2007.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, busca diversificar sus inversiones y, a través de este mecanismo garantizar la permanencia de sus reservas financieras y ofrecer servicios adecuados a sus afiliados y jubilados.

V. NORMAS Y POLÍTICAS GENERALES

1. La Dirección de Inversiones, tiene bajo su responsabilidad, la organización, dirección, supervisión de los procesos de administración financiera, de inversiones y de fondos de terceros, del Seguro de Desgravamen con modalidad Saldos de los Préstamos Hipotecarios.
2. La Dirección Nacional de Riesgos tiene la responsabilidad de calcular las posiciones de riesgo de esta inversión y el retorno total del portafolio de inversión principalmente del Seguro de Invalidez Vejez y Muerte, por la concesión de préstamos hipotecarios, conforme las metodologías establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros;
3. La Dirección Económica Financiera preparará Los reportes de registros contables correspondientes a los movimientos diarios de los préstamos hipotecarios, en esta unidad se consolidará la información generada y que reporten mensualmente las Direcciones Provinciales, la cual será remitida a la Superintendencia de Bancos y Seguros.
4. La Dirección de Inversiones reportará mensualmente a la Central de Riesgos, todos los préstamos hipotecarios que el Instituto conceda.
5. Auditoría Interna evaluará el cumplimiento de los reglamentos, ordenanzas resoluciones y normas aprobadas por el Órgano de Gobierno del IESS, mediante exámenes especiales sistemáticos, periódicos y oportunos.
6. La Dirección de Desarrollo Institucional transformará a sistemas informáticos, con tecnologías de última generación, los procedimientos y rutinas de cálculo elaboradas en el requerimiento funcional del caso, para la más eficiente y oportuna atención a los afiliados o jubilados, previa la entrega de los préstamos hipotecarios.
7. La Comisión Técnica de Inversiones en el evento que la liquidez disponible principalmente del fondo Invalidez, Vejez y Muerte, sea insuficiente para atender las demandas de estos préstamos, podrá negociar los títulos



valores que mantenga registrado en este fondo con los otros fondos administrados por el IESS que dispongan de la liquidez suficiente, con el fin de asegurar la liquidez para el otorgamiento de estos créditos.

VI. CODIFICACIÓN Y SIMBOLOGÍA

En el presente Manual se ha optado por facilitar la identificación de los documentos, mediante la utilización de un código de acuerdo al siguiente detalle:

(Nomenclatura Proceso) – (Número versión) – (Proceso) . (Subproceso) . (Subproceso)

Ejemplo:

PPH – 01 – A.1.2.3

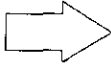
La estructura general consta de:

Nomenclatura Proceso	Nombre del proceso general al que hace referencia el manual, podrá utilizar máximo cuatro letras para describir. En el ejemplo PPH .
Número versión	Debido a la dinámica de los procesos, es preciso determinar el número de versión, el cual se identificará para cada cambio realizado en el proceso. Tendrá dos dígitos. En el ejemplo 01 .
Proceso	Código secuencial alfabético, que identifica cada uno de los procesos que se realizan. En el ejemplo A .
Subproceso	Código secuencial numérico, que identifica divisiones de los procesos en subprocesos a ser detallados, tomando en cuenta la continuidad y orden del proceso. En el ejemplo 1.2.3 .

Por otro lado, para la representación de los procesos y subprocesos de los préstamos hipotecarios, a través de los flujogramas, se utiliza la siguiente simbología, la misma que debe ser asimilada para poder interpretar de mejor manera los procesos y subprocesos:

SIMBOLOGÍA UTILIZADA PARA FLUJOGRAMAS	
Acciones desarrolladas dentro del flujo y que no generan documentos	
Actividad que genera documentos	

f

Archivo y fin del flujo	
Decisión	
Información que puede ser usada en otros procesos o procedimientos y fin del flujo	
• Actividades que vienen de otro procedimiento • Actividades que continúan en otro procedimiento	

VII. ESTRUCTURA DE PROCESOS

El Manual Operativo Funcional del Proceso de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social está estructurado en base a procedimientos, que han sido definidos siguiendo la siguiente conformación:

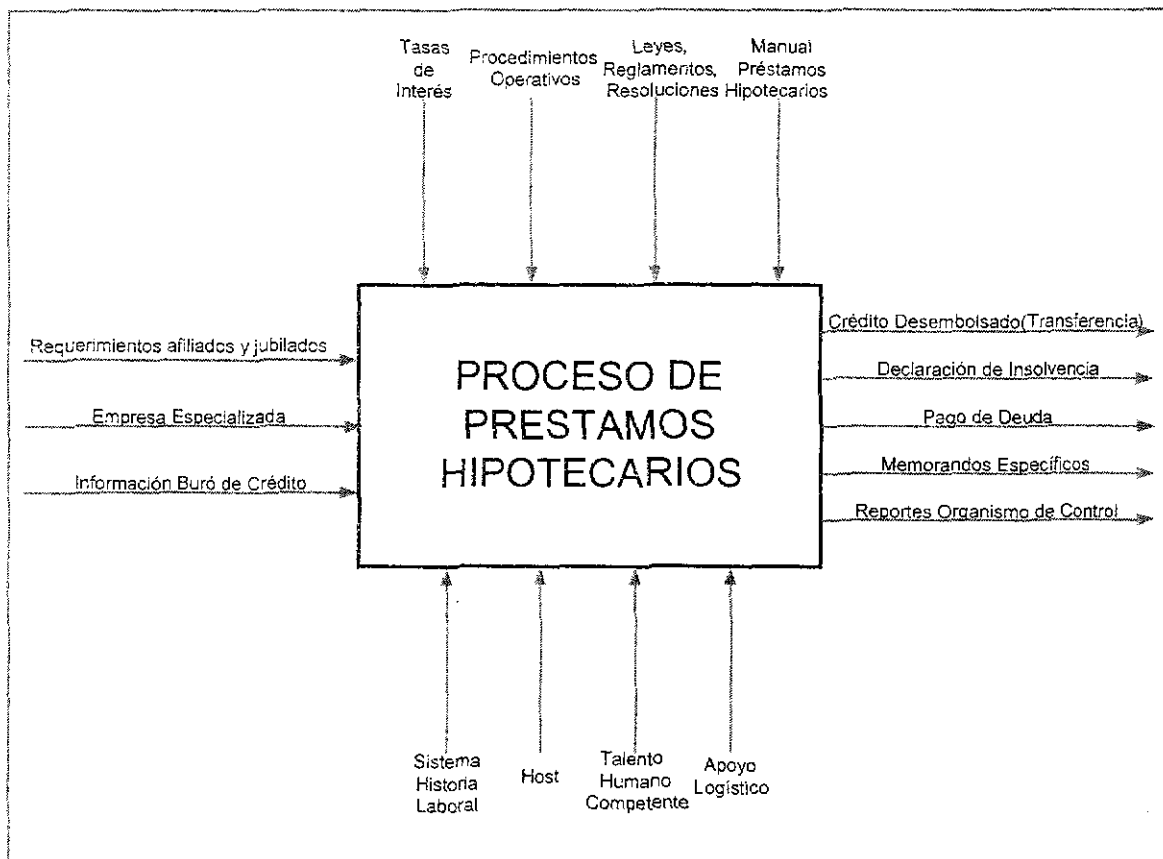
Estructura del Manual Operativo Funcional del Proceso de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	
Nombre del Proceso	Nombre conciso y coherente del proceso que se va a describir
Código	Código se asigna de acuerdo instructivo de siglas y codificación que se define en la siguiente sección.
Objetivos	Explicación del propósito que se pretende cumplir con el proceso.
Alcance	Esfera de acción que cubre el procedimiento.
Normas y/o Políticas	Criterio o lineamientos generales de acción determinan en forma explícita.

f

Responsables	Persona o Departamento cuya actividad está relacionada directamente con el desarrollo del proceso: es el responsable de la gestión del proceso
Descripción de Actividades	Presentación por escrito, en forma narrativa y secuencial de cada una de las actividades que se realizan.
Flujograma	Representación gráfica y secuencial de las actividades de un proceso.
Recursos	Son los recursos requeridos para la ejecución del proceso.
Documentación	Formas impresas que se utilizan en el proceso.

El siguiente gráfico diferencia aquellas entradas internas y externas indispensables para su desarrollo y aquellas salidas que generará el proceso, incluyendo los resultados. También se definen los recursos de apoyo que son forjados por otras áreas o sistemas y que ayudan de manera indirecta pero importante al proceso de préstamos hipotecarios.





Entradas Internas: Tasas de interés
Procedimientos Operativos
Leyes, Reglamentos, Resoluciones
Manual Préstamos Hipotecarios

Entradas Externas: Requerimientos afiliados y jubilados
Información Buró de Crédito
Originación y administración Entidad Especializada

Recursos de Apoyo: Sistema Historia Laboral
Sistema Host
Talento Humano Competente
Apoyo Logístico

Salidas: Crédito Desembolsado (Transferencia)
Declaración de Insolvencia
Pago de Deuda
Memorandos Específicos
Reportes Organismo de Control

[Firma]

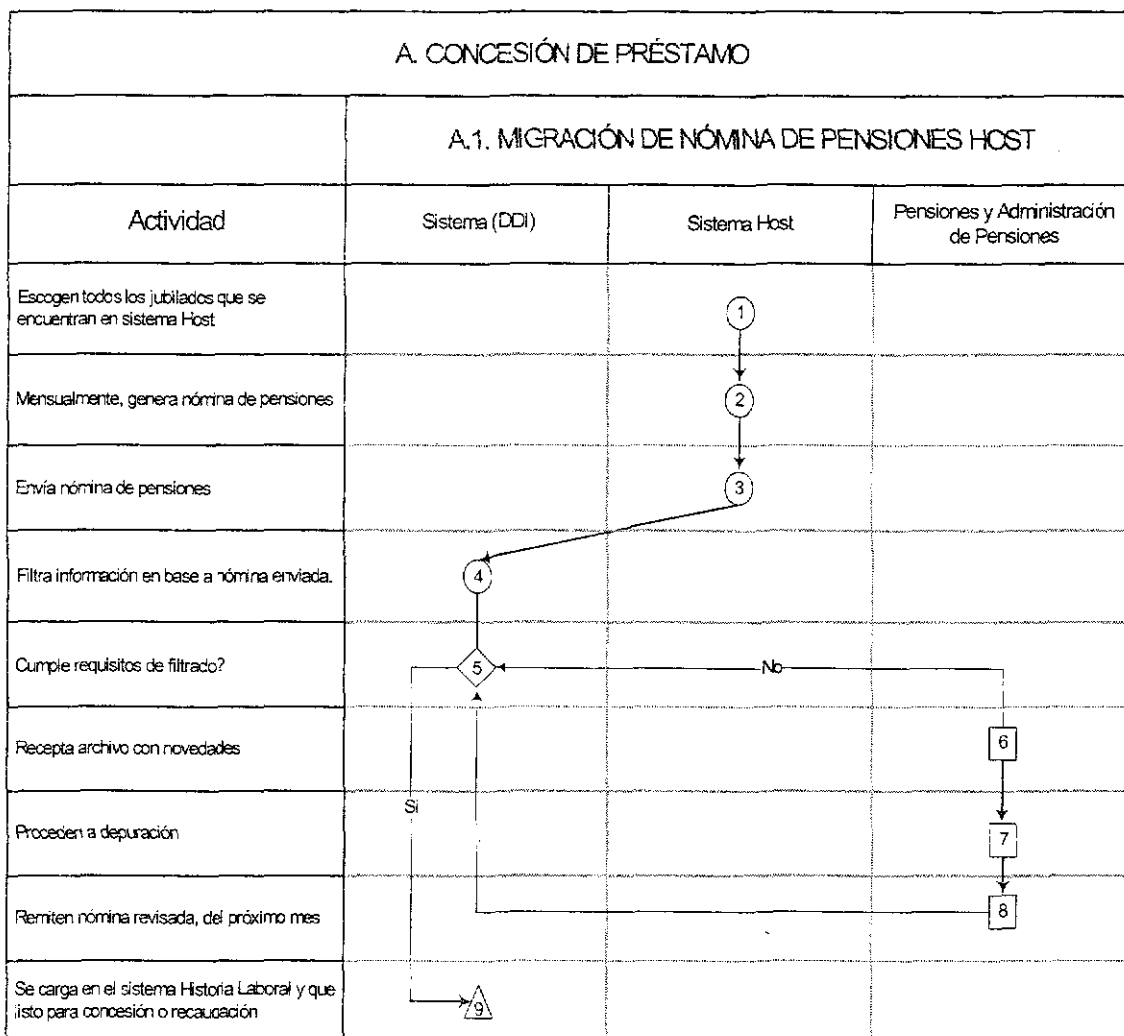
VIII. ESTRUCTURA DE PROCEDIMIENTOS

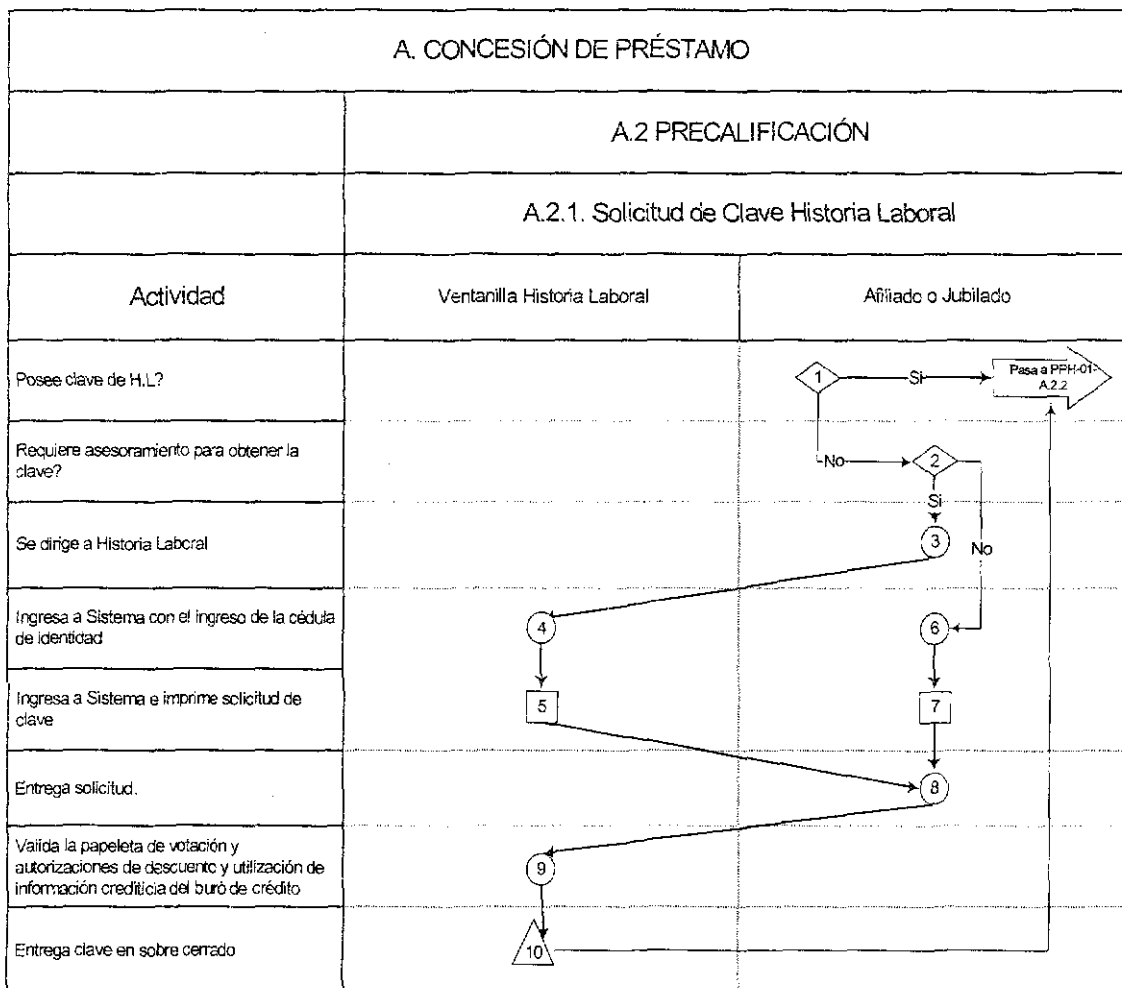
El proceso de concesión del préstamo hipotecario se encuentra desglosado en varios procedimientos que son vitales hasta que quede concluido el crédito, ya que ayudará a administrar integra y efectivamente cada etapa del préstamo. De esta forma, el presente Manual ha definido y codificado los procesos y procedimientos de la siguiente forma:

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO	CÓDIGO
Concesión del Préstamo	PPH-01-A
Migración de Nómina de Pensiones Host	PPH-01-A.1
Precalificación	PPH-01-A.2
Solicitud de clave de Historia Laboral	PPH-01-A-2.1
Precalificación en Internet	PPH-01-A-2.2

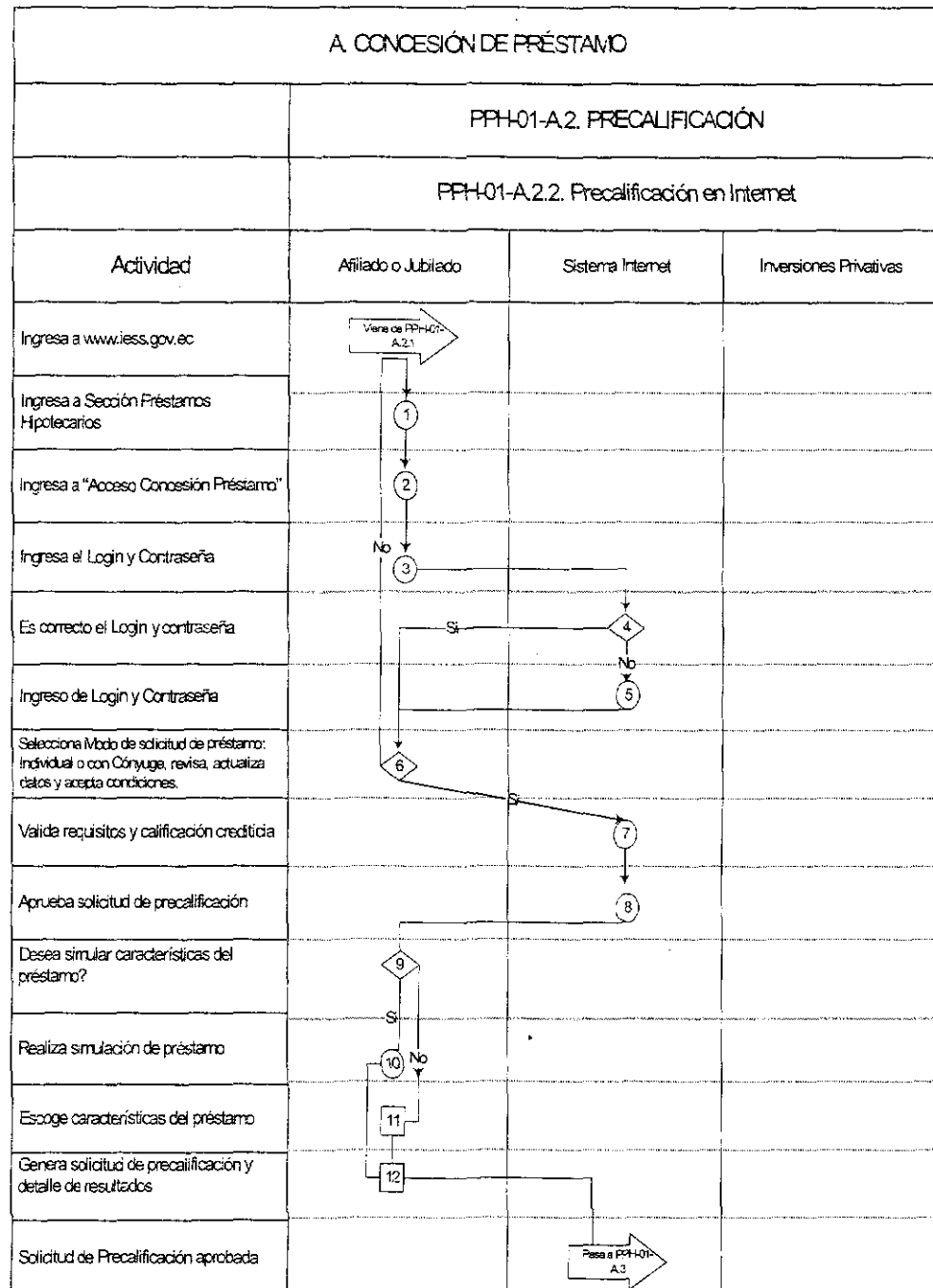
Para cada uno de los procedimientos se ha desarrollado un flujograma, el cual ayudará a determinar la estructura del proceso de préstamos hipotecarios, los actores involucrados y la secuencia de cada uno de los procedimientos. En base a la codificación propuesta se han determinado los siguientes flujogramas para cada uno de los procesos:







f



f

IX. CONDICIONES COMUNES APLICABLES AL CRÉDITO HIPOTECARIO

NATURALEZA	El IESS concederá créditos hipotecarios a afiliados y jubilados con los recursos acumulados principalmente en el Fondo Capitalizado de Invalidez, Vejez y Muerte, sus rendimientos y capital serán acreditados a las cuentas patrimoniales.
SUJETOS DE CRÉDITO	• Afiliados con o sin relación de dependencia y jubilados.
REQUISITOS	• Obtener la clave personal proporcionada por Historia Laboral a través del portal del IESS (www.ies.gov.ec). • Solicitud de precalificación del préstamo aprobada de crédito hipotecario a través de la página Web del IESS. • Asegurados que acrediten sesenta (60) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deben ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación. • Los jubilados deben encontrarse en goce de pensión otorgada por el Instituto. • No constar en la Central de Riesgos ni en el Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS. • No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS, en el caso de ser patrono. • No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan del 10% de los mismos, no mantener crédito hipotecario vigente con la Institución. • El asegurado debe autorizar a su empleador el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o pensión. • No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
CUANTÍA MÁXIMA	

	Hasta USD. 50.000. Para otorgar los créditos hipotecarios se considerarán viviendas cuyos avalúos de realización sean valores iguales o superiores a USD. 15.000.
MODALIDAD	El IESS financiará hasta el ochenta por ciento 80% del avalúo de realización del inmueble y la diferencia 20% restante será financiada por el prestatario.
MONEDA	Dólares de los Estados Unidos de América (USD \$)
PLAZO	Hasta 25 años, para la adquisición de vivienda terminada. Este plazo se establecerá en relación directa con la esperanza de vida poblacional (EVP), establecida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos que oficialmente rija a la fecha de la solicitud del préstamo. El cálculo para determinar el plazo máximo del préstamo se obtendrá de la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP) y la edad en años cumplidos del sujeto de crédito. Para préstamos solidarios, el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad.
TASA DE INTERÉS	Para la adquisición de vivienda terminada, se establecerá en función de la tasa de interés activa efectiva referencial para el segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador, la que será variable reajutable cada semestre. En ningún caso, se concederá a una tasa inferior a la tasa actuarial definida por la ley ni superior a la tasa activa efectiva máxima permitida del segmento de vivienda.
TASA DE INTERÉS DE MORA	La mora sobre los dividendos impagos de los préstamos hipotecarios, causará un interés equivalente al máximo convencional permitido por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de la liquidación de la mora, esto es una tasa equivalente a 1.1 veces la tasa activa referencial de vivienda.

GARANTIAS DEL CREDITO	Primera hipoteca del bien inmueble, el cual tendrá la condición de inembargable, excepto para el pago de créditos al IESS. El bien inmueble así adquirido, deberá constituirse bajo patrimonio familiar.
BASE DE CÁLCULO	Para afiliado activo: El 35% del promedio de sueldos y/o remuneraciones unificados cotizados correspondientes a los seis (6) meses consecutivos anteriores a la fecha de la solicitud del préstamo. En el caso que se realice en forma solidaria con el cónyuge o conviviente se tomará en consideración los dos salarios bases aportados registrados en Historia Laboral y del ingreso promedio familiar (suma de los dos salarios aportados) se calculará el 35% de éste, el mismo que será considerado como el valor a comprometerse para pago del dividendo. Para jubilados: El 35% de la pensión unificada mensual que recibe del IESS a la fecha de solicitud; y, en el caso que también tenga la calidad de afiliado, se calculará el promedio mensual de salarios aportados de los últimos seis meses consecutivos más el valor de la última pensión.
RETENCIONES JUDICIALES	La capacidad de endeudamiento se calculará una vez que se hayan descontado las obligaciones en concepto de retención judicial, que por Ley se tuvieren que retener al jubilado.
MODALIDAD DE PAGO DE LOS DIVIDENDOS	• El empleador, asumirá la responsabilidad de agente de retención y pago, descontará mensualmente de la remuneración del empleado asegurado, el valor de los dividendos del préstamo y transferirá a las cuentas del IESS. • El afiliado deberá guardar como respaldo todos los recibos de rol de pagos, donde consta el descuento del pago de la cuota del crédito. • En caso de cesación del afiliado, el empleador deberá dar aviso al IESS, en 3 días contados a partir

	de la fecha de su salida. • El trabajador que dejare de ser cotizante del IESS, estará obligado a pagar directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el Instituto. • Los jubilados, descontaran directamente el dividendo del préstamo hipotecario de sus respectivas pensiones, y en el caso que el dividendo resultare superior al valor de la pensión, el jubilado estará obligado a pagar directamente la diferencia, en los lugares y de la manera que determine el IESS.
ABONOS O CANCELACION ANTICIPADA	En cualquier momento, durante la vigencia del crédito, el deudor podrá realizar pagos o abonos extraordinarios al capital del crédito, con la finalidad de optar por reducir el número de años del préstamo o reducir la cuota periódica; o cancelar de manera anticipada, sin penalidad alguna. Se aceptará mínimo cinco dividendos por concepto de pago anticipado.
SEGURO DE DESGRAVAMEN	Los beneficiarios del préstamo hipotecario estarán protegidos por el Seguro de Desgravamen, en caso de muerte, mediante el pago de una prima relacionada con el rango de edad (en años cumplidos) del beneficiario y con el plazo del préstamo, sobre el capital total de la deuda, que se deducirá del valor del préstamo al momento de su entrega. El Seguro de Desgravamen tendrá financiamiento y contabilidad propios, sus gastos de administración se financian con el 3% del monto de las primas recaudadas en cada ejercicio económico anual, se pueden presentar las siguientes modalidades: 1. En caso de muerte del deudor, el Seguro de Desgravamen cancela la deuda asegurada y el IESS levantará el gravamen sobre el inmueble hipotecado, así como liberará garantías adicionales presentadas. Pero en el caso de que existieran hijos menores de edad, seguirá vigente el

f

	Patrimonio Familiar hasta que estos adquieran la mayoría de edad. 2. La mora de (3) dividendos, producirá la caducidad del contrato y el Seguro de Desgravamen no cubrirá ni pagará beneficios luego de esa fecha. 3. Si la falta de pago de los dividendos es imputable al agente de retención, no se produce la terminación del contrato, procediendo el IESS a la recuperación vía coactiva contra el empleador, de los gastos, intereses, capital, y el recargo de cuatro puntos porcentuales. 4. Si la falta de pago de los dividendos es por responsabilidad del administrador de la cuenta del deudor en IESS, no se produce la terminación del contrato de Seguro de Desgravámen, sancionando al o a los funcionarios responsables, según la Ley.
FORMA DE ENTREGA DE LOS CRÉDITOS	Aprobado la concesión del préstamo hipotecario por parte de la Unidad Especializada y contando con la escritura pública debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad, se procederá a transferir el valor del préstamo a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del vendedor.
LIMITACION, SUSTITUCION O TRASPASO DE HIPOTECA	Prevía autorización del Director General o Provincial del Instituto, el afiliado o jubilado podrá limitar, sustituir o trasladar la hipoteca constituida a favor del IESS.



PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
I. OBJETIVO El asegurado puede realizar su solicitud de préstamo hipotecario y obtener la precalificación de la misma por medio de la plataforma de Historia Laboral en el portal del IESS (página Web www.ies.gov.ec). II. ALCANCE El proceso de precalificación inicia cuando el solicitante ingresa a la página Web del IESS y se autentica ingresando su cédula de ciudadanía y su clave personal de Historia Laboral y finaliza cuando el solicitante imprime su solicitud de precalificación aceptada con toda la información requerida para continuar con el proceso de calificación. III. PARTICIPANTES Sistema Historia Laboral-Internet.- Es el sistema de precalificación para préstamos hipotecarios, que posee nuevas interfaces, validaciones, certificaciones y pantallas. Usuarios del sistema.- Los usuarios que manejarán las pantallas serán los afiliados y jubilados interesados en el préstamo hipotecario. IV. NORMAS Y POLÍTICAS INTERNAS La Dirección de Desarrollo Institucional convertirá a sistemas informáticos, con tecnologías de última generación, los procesos y rutinas de cálculo elaboradas en el requerimiento funcional, para la más eficiente y oportuna atención a los afiliados y jubilados, previa la entrega de los préstamos hipotecarios. V. DESCRIPCION DE ACTIVIDADES Los procesos a seguir para obtener el préstamo hipotecario se muestran a continuación: Asegurado, usuario del sistema <i>1. Ingreso al sistema</i> Los solicitantes de un préstamo hipotecario, deberán ingresar a la página www.ies.gov.ec. En la página principal aparecerá en el campo "IESS en línea", el sistema de "Préstamos Hipotecarios". Es importante recalcar que para los préstamos hipotecarios el solicitante afiliado o jubilado, tendrá una sola vía para ingresar al proceso de precalificación.		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
Se despliega automáticamente una nueva pantalla, llamada "Concesión de Préstamos Hipotecarios". 2. El sistema de " Concesión del Préstamo Hipotecario", tendrá un menú principal, el mismo que permitirá al solicitante escoger entre las siguientes opciones: • Crear solicitud del préstamo • Requisitos para precalificación del préstamo hipotecario. • Consultar estado de solicitud del préstamo • Cancelación de la solicitud del préstamo hipotecario • Manual del Usuario a) Crear solicitud del préstamo.- Permite iniciar el proceso de precalificación del préstamo hipotecario. b) Requisitos para la precalificación del préstamo hipotecario: El sistema le dirigirá al usuario hacia la pantalla de "Requisitos", en la cual podrá observar todos los datos e información necesaria para obtener el préstamo. Los requisitos se presentan en el Anexo No. 1. c) Consultar estado de solicitud del préstamo.- Registra el estado en el que se encuentra la solicitud del préstamo hipotecario. d) Cancelación de la solicitud del Préstamo Hipotecario.- Permite al solicitante realizar voluntariamente la cancelación de la solicitud del préstamo. Es importante mencionar que dicha cancelación de la solicitud será permitida siempre y cuando el solicitante se encuentre hasta el estado de "Aprobación y Validación de los Documentos", después de este estado será imposible realizar la cancelación. e) Manual del Usuario.- Explicará paso a paso el proceso de concesión de préstamos hipotecarios y el usuario tendrá la facilidad de bajar el archivo en formato pdf. 3. Crear Solicitud del Préstamo. El sistema le enviará al usuario hacia la pantalla de "Autenticación". El usuario deberá ingresar su número de cédula de identidad y clave personal de historia laboral. Si ya no desea realizar ninguna de las posibilidades, para ello, al final de la pantalla se visualizará el siguiente icono de cerrar, el cual cerrará la pantalla actual y le llevará a la página principal del IESS. 4. Autenticación Una vez ingresada el número de cédula de ciudadanía y la clave del solicitante, el sistema procederá a la autenticación del mismo, a fin de continuar con el proceso. A continuación aparecerá una pantalla que		

detallará en dos partes la información:

En la primera se visualizará los datos del afiliado o jubilado, en la que podrá realizar cambios; y en la segunda se visualizarán ciertos párrafos en los que al final tendrá que autorizar.

5. Selección de tipo de solicitud de crédito

El afiliado o jubilado procederá a aplicar según su conveniencia, las circunstancias financieras y cumpliendo las condiciones establecidas en el Reglamento. De esta forma, podrá realizar la precalificación de dos formas:

- Individual.- El sistema solamente tomará sus datos de salarios aportados mensualmente, en caso de ser afiliado, y para los jubilados la suma de su pensión jubilar.
- Conjunta o Solidario (Cónyuge o Conviviente).- El sistema tomará los datos tanto de los afiliados y jubilados como los de su cónyuge o conviviente, es decir, sus salarios aportados mensualmente y la suma de sus pensiones jubilares.

En caso de escoger la opción de conjunta o solidario (cónyuge o conviviente), el sistema le dirigirá a una nueva pantalla de autenticación, en la cual el asegurado deberá ingresar el número de cédula de identidad y la clave de historia laboral de su cónyuge o conviviente.

Sistema DDI

6. Recopilación de Información

El sistema recopilará toda la información de datos de Historia Laboral y la presentará en la pantalla con la opción a modificar ciertos campos.

Los campos detallados para su revisión y actualización se exponen en el Anexo No. 2.

Asegurado, usuario del sistema

7. Actualización de Datos.

El usuario actualizará toda la información en el sistema, así como la de su cónyuge o conviviente, de ser el caso.

Existen campos opcionales que el usuario podrá utilizar para modificar o actualizar sus datos, el sistema revisará si en los últimos dos meses no se ha realizado cambios en la información.

8. Pantalla de Pregunta

El sistema desplegará una pantalla, exponiendo una pregunta para que

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
10. El sistema debe realizar certificaciones automáticas internas en línea, conforme a la información de la base de datos de Historia Laboral, las actualizaciones realizadas por el solicitante y las condiciones requeridas en el Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios. El sistema evaluará en su orden la siguiente información: a) Acreditar por lo menos sesenta (60) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deberán ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación. En caso de ser jubilado, debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS. b) No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes. c) No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS. d) El empleador no debe estar en mora de sus obligaciones con el IESS. e) No constar en la Central de Riesgos ni en los Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS. f) La esperanza de vida establecida por el INEC que oficialmente rija a la fecha de solicitud del préstamo. 11. <i>Precalificación de Información Crediticia</i> Una vez que todos los requisitos hayan sido aprobados, el sistema de Historia Laboral informará los resultados con el siguiente mensaje. "PRECALIFICADO " O " NO PRECALIFICADO El sistema le presentará una pantalla con todos los resultados del análisis realizado. El usuario podrá salir del sistema con la opción de imprimir, en el que se expondrá las observaciones adicionales para el caso en que tuvo novedades. Si los requisitos fueron aprobados, el sistema le permitirá continuar a la siguiente etapa del proceso. Asegurado, usuario del sistema 12. <i>Simulación de características del Préstamo</i> El usuario podrá realizar una simulación de las condiciones del préstamo en base a su capacidad de endeudamiento. De esta forma, deberá escoger la simulación entre: • Simular Monto Total del Crédito.- Según la cuota y el plazo • Simular Cuota de Crédito.- Según el monto total y el plazo Sistema DDI		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
13. El sistema expondrá en una nueva pantalla los datos validados para el crédito, que servirán de referente para la simulación: • Tasa de interés activa efectiva referencial del segmento de vivienda. • Cuota máxima mensual. • Crédito máximo a 25 años. • Para Afiliados.- Salario promedio de los aportes de los últimos 6 meses consecutivos. • Para Jubilados: Sumatoria de la pensión jubilar y adicionales • Valor total a comprometer: resultante de la sumatoria entre los sueldos y pensiones, para cada caso. Para el calculo de la tasa de interés de los prestamos hipotecarios, el sistema deberán considerar algunas condiciones y validaciones: • El sistema deberá calcular la tasa de interés la misma que estará en función de la tasa de interés activa efectiva referencial para el segmento de vivienda fijada por el Banco Central del Ecuador; y, será variable reajutable semestralmente, tomando en consideración la siguiente escala en función del plazo del crédito: Para plazo de cinco (5) años: el ochenta por ciento (80 %) de la tasa Para plazo de diez (10) años: el noventa por ciento (90 %) de la tasa Para plazo de quince (15) años: el cien por ciento (100 %) de la tasa Para plazo de veinte (20) años: el ciento cinco por ciento (105 %) de la tasa Para plazo de veinticinco (25) años: el ciento diez por ciento (110 %) de la tasa. Para plazos intermedios se calcularán de manera proporcional a lo anteriormente establecido; adicionalmente, en ningún caso los créditos hipotecarios se concederán a una tasa de interés inferior a la tasa actuarial definida por la ley. • La tasa actuarial comprende, la tasa de interés actuarial más el promedio de la inflación anual de los últimos doce meses, más un rendimiento que determine el IESS, el cual deberá cubrir los gastos operacionales del crédito (hasta 2%). Por ejemplo, la tasa actuarial es de 4% a diciembre de 2007, la tasa de inflación anual promedio es de 2.28% más 2% de gastos operacionales, por lo tanto, la tasa del IESS para enero de 2008 es de 8.28%. Esta tasa será válida para todos los cálculos del mes de enero 2008. • En este sentido, la fórmula para el cálculo de la tasa efectiva de préstamo hipotecario del IESS estará dada por: Para un plazo menor a 15 años:		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
$T_{PH} = \max[T_{ACTUARIAL}, TARPV(1 + \frac{n-15}{50})]$ Ecuación No. 1 Para un plazo mayor a 15 años: $T_{PH} = \max[T_{ACTUARIAL}, TARPV(1 + \frac{n-15}{100})]$ Ecuación No. 2 Donde: ✓ TPH = Tasa del Préstamo Hipotecario ✓ TMC = Tasa máxima convencional vigente (valor máximo que se puede cobrar por créditos) ✓ TA = La tasa actuarial mínima requerida por el IESS, la cual es la tasa de inflación más los puntos porcentuales determinados por los estudios actuariales más el porcentaje de rendimiento mínimo que determine el IESS. ✓ TARV = Tasa activa efectiva referencial para el segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha de concesión del crédito hipotecario. ✓ n = Número de años solicitados para el crédito. Los algoritmos que el sistema efectuará para realizar la simulación son: • Monto de Crédito según cuota y plazo.- Realizará el cálculo del monto de crédito que el afiliado o jubilado desea acceder según la cuota y el plazo ingresado. El sistema utilizará la tasa activa efectiva referencial para el segmento de vivienda y calculará según el plazo, además validará la cuota mensual en base al promedio del salario aportado de los últimos 6 meses, sin exceder del 35%. $M = Co * \frac{(1 - (1 + j/m)^{-n*m})}{j/m}$ Donde: M = Monto de crédito. Co = Cuota mensual ingresada. j = Tasa de interés anual. m = Número de meses de un año. n = Número de años del crédito. Sin embargo, el sistema debe validar que el monto máximo de préstamo no exceda el valor de USD. 50.000. El siguiente cálculo será el valor del avalúo del bien inmueble, el que se lo realizará en base al monto del crédito obtenido, utilizando la siguiente fórmula: $Vi = M * (1 + 0.25)$		

PROCESO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
Donde: Vi = Valor del inmueble M = Monto del crédito calculado Adicionalmente, se incluirá la tasa de interés calculada según el plazo escogido por el afiliado o jubilado. • Cuota de Crédito según monto y plazo.- El usuario podrá escoger un valor hasta USD. 50.000 con un plazo de hasta 25 años. El sistema validará la edad y se calculará la cuota con la siguiente ecuación: $Co = M \frac{j/m}{(1 - (1 + j/m)^{-n*m})}$ Donde: Co = Cuota mensual ingresada. M = Monto del crédito. j = Tasa de interés anual, reajutable semestralmente. m = Número de meses de un año. n = Número de años del crédito. El siguiente cálculo será el valor del avalúo del bien inmueble, el que se lo realizará en base al monto del crédito obtenido, utilizando la siguiente fórmula: $Vi = M * (1 + 0.25)$ Donde: Vi = Valor del inmueble M = Monto del crédito calculado Adicionalmente, se incluirá la tasa de interés calculada según el plazo escogido por el afiliado o jubilado. Cuota estimada no sobrepasará el 35% del salario promedio de los últimos 6 meses aportados. Asegurado, usuario del sistema 14. El afiliado o jubilado podrá realizar la simulación cambiando las siguientes variables: • Monto del préstamo: el usuario podrá cambiar el monto que desee de préstamo en base a sus necesidades, este valor no debe ser mayor a		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
USD. 50.000, cupo máximo del préstamo hipotecario. • Plazo: el usuario podrá cambiar el plazo en años, como límite máximo de 25 años. • Cuota: el usuario podrá cambiar la cuota en base a su capacidad de pago, este valor no debe ser mayor a la cuota máxima a comprometer, según el plazo incorporado, 35% del salario aportado. • Cuota mensual de préstamo: El usuario realizará cambios tanto en el plazo como del monto de préstamo, para poder obtener resultados de la cuota. 15. Si simuló y calculó el préstamo acorde a su expectativa, aceptará las características y proseguirá con el proceso, caso contrario podrá salir de la simulación y/o del sistema si desea. 16. Una vez que el usuario haya sido aceptado bajo las condiciones elegidas en las precalificaciones, la pantalla visualizará los resultados y no podrá realizar ningún cambio. En la pantalla podrá realizar una impresión de la solicitud, aceptar y dar por terminada la precalificación o cerrar la pantalla y salir del sistema.		
VI. ANEXOS ANEXO No. 1 Requisitos para la concesión de préstamo hipotecario 1. Obtener la clave personal en Historia Laboral a través del portal de IESS (www.ies.gov.ec). 2. Aplicar la solicitud del préstamo a través del portal del IESS		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
(www.ies.gov.ec) 3. Acreditar por lo menos sesenta (60) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deberán ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación. 4. El jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS. 5. No constar en la Central de Riesgos ni en el Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS. 6. No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes. 7. No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS. 8. El empleador no debe estar en mora de sus obligaciones con el IESS. 9. El afiliado debe autorizar a su empleador el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o remuneración.		
ANEXO No. 2 Datos para Actualización • Cédula de ciudadanía: Campo numérico, que incorpora el número de cédula de ciudadanía y será un dato fijo. Sin opción a cambios. • Apellidos: Los apellidos deben estar separados de los nombres, para efectos de revisión y posterior filtrado. Sin opción a cambio. • Nombres: Deben presentarse el o los nombres. Sin opción a cambio.		

PROCESO DE PRESTAMO HIPOTECARIO	PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO PPH-01-A.2.2	REVISIÓN 01/2008
• País de nacimiento: No debe estar "Ecuatoriana" o "Ecuatoriano", sino "Ecuador" o el país en el que nació. Sin opción a cambio. • Género: Únicamente posibles opciones: Masculino o Femenino. Sin opción a cambio. • Fecha de Nacimiento: Debe presentarse tres campos: Sin opción a cambio. • Día "11" Mes "Septiembre" Año "1999" • Estado Civil: Debe existir un campo de selección, que dará oportunidad a seleccionar entre: Soltero, Casado, Divorciado, Viudo, Unión Libre. Sin opción a cambio. • Dirección Domicilio: Al momento de abrirse la página, el campo debe mostrar la dirección que tenga registrado en Historia Laboral. Debe tener la opción de ser cambiado el campo • Teléfono Domicilio: Al momento de abrirse la página, el campo numérico debe mostrar el teléfono que tenga registrado en Historia Laboral. Y debe tener la opción de ser cambiado el campo numérico. • Celular: Al momento de abrirse la página, el campo numérico debe mostrar el teléfono que tenga registrado en Historia Laboral. Debe tener la opción de ser cambiado el campo numérico. • E-mail: Al momento de abrirse la página, el campo debe mostrar la dirección de correo electrónico que tenga registrado en Historia Laboral (en caso de haber, o vacío si no registra). Debe tener la opción de ser cambiado el campo. • Provincia de Domicilio: Al momento de abrirse la página, el campo debe mostrar provincia que tenga registrado en Historia Laboral, lugar donde resida actualmente. Debe existir un campo de selección desplegable, entre todas las provincias del Ecuador. Este campo ayudará a determinar la Dirección Provincial que facilitará el proceso respectivo. • Cantón de Domicilio: Similar a la Provincia, pero este campo dependerá de la Provincia, ya que una vez ingresada la Provincia se validarán todos los cantones de la Provincia seleccionada, de los cuales el usuario podrá escoger en el que reside. • Fecha de Afiliación: Este campo certificará la fecha de inicio de ingreso de afiliación del cliente en el Sistema. Deberá presentarse al igual que la Fecha de Nacimiento, es decir: Día "31" Mes "Diciembre" Año "1999". Este campo es fijo y sin opción a cambio. • Empleador actual: El sistema deberá validar el empleador actual y no tendrá opción a realizar cambios, en el caso de ser jubilado en goce de pensión, deberá aparecer el campo como "Jubilado en goce de pensión" • Ruc empleador: El sistema deberá validar el RUC del empleador actual y no tendrá opción a realizar cambios, en caso de jubilado en goce de pensión aparecerá el mensaje "No se aplica - jubilado".		

P