

GUÍA PARA EL EJERCICIO DEL CRÉDITO TRADICIONAL 2014 VIVIENDA USADA

NOTAS IMPORTANTES PARA EL EJERCICIO DE TU CRÉDITO

Tú que has sido beneficiado con un crédito tradicional 2014 en la modalidad de **Vivienda Usada**, debes considerar fechas y trámites importantes al momento de originar tu crédito.

Al ser tú el principal interesado en ejercerlo, diseñamos una herramienta que te permitirá hacer un seguimiento puntual del mismo; sólo necesitas tener a la mano tu CURP y acceder a la siguiente liga:

[http://www.fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado de Tramite de tu Solicitud de Credito](http://www.fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado_de_Tramite_de_tu_Solicitud_de_Credito)

Esta herramienta te permitirá revisar que todos los trámites que estás llevando a cabo con la Entidad Financiera (EF) estén reflejados en el sistema, tales como:

1. Fecha en la que entregaste a la EF tus documentos.
2. Información sobre la vivienda que seleccionaste (dirección, datos del vendedor, etc.)
3. El avalúo de la VIVIENDA.
4. Fecha en la que deberás acudir al Notario.
5. Fecha en la que firmaste tu escritura.
6. Fecha en la que el FOVISSSTE revisó y validó, a través de su guardavalores, tu expediente.
7. Fecha en la que se realizó el pago a tu vendedor.
8. Fecha en que la Entidad Financiera entregó la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad (Testimonio).
 - A. Haber seleccionado tu vivienda, la cual debe contar con la Clave única de Vivienda (CUV).
 - B. Proporcionar los datos de ubicación de la vivienda de tu elección a la Entidad Financiera.

VERIFICA QUE LA ENTIDAD FINANCIERA REGISTRE LOS DOS PUNTOS ANTERIORES EN EL SISTEMA, YA QUE EN CASO DE QUE NO SE HAYA CUMPLIDO LO ANTERIOR, TU CRÉDITO PODRÁ SER CANCELADO.

Además, debes considerar los siguientes aspectos:

1. Que el nombre del propietario del inmueble que pretendes adquirir sea el mismo que aparece en la escritura.
2. Que el inmueble no tenga problemas legales (intestados, divorcios, copropiedad). Revisalo con tu vendedor.
3. Que la propiedad se encuentre libre de gravamen (sin adeudo hipotecario anterior y sin limitación de dominio).
4. Que el inmueble no tenga adeudos de impuesto predial, agua, luz, teléfono, televisión de paga, internet, etc.

5. Que en el avalúo señale en el rubro de estado de la vivienda la palabra “Excelente” o “Bueno”.
6. Que el inmueble debe estar terminado y cuente con servicios; toma en cuenta las posibles reparaciones que se tuviesen que efectuar.
7. Que no debes comprometerte con tu vendedor a darle algún anticipo, hasta que no sepas la fecha en que FOVISSSTE le pagará; este dato lo notificará la Entidad Financiera antes de las fases de firma de escrituras.
8. Que FOVISSSTE revisará y validará tu expediente para proceder al pago de tu crédito después de la firma de escrituras.



Te sugerimos disponer de un recurso económico reservado para los gastos que te generarán el anticipo (el cual debe formar parte del precio total de la vivienda), el avalúo y los gastos notariales (entre 8% y 10% del valor de la vivienda), dependiendo la Entidad Federativa donde la adquieras.

MUY IMPORTANTE: AL HABER RESULTADO GANADOR NECESITARÁS LLEVAR A CABO EL CURSO DE EDUCACIÓN FINANCIERA PARA PODER EJERCER TU CRÉDITO.

OBTEN TU DIPLOMA Y CUIDA TU ECONOMÍA.



de **SHF** y **FOVISSSTE**

Cuidar tus finanzas y la manera responsable en la que llevarás tu crédito es importante, por ello te recomendamos utilices a tu favor el curso de *Educación Financiera* que **FOVISSSTE** junto con **SHF** han diseñado para ti.

Disponible en la siguiente liga: <http://educacionfinanciera.fovissste.gob.mx/>

PASOS

1. ACUDE A UNA ENTIDAD FINANCIERA

¿POR QUÉ DEBES ACUDIR A UNA ENTIDAD FINANCIERA PARA ORIGINAR TU CRÉDITO FOVISSSTE?

Las **Entidades Financieras** (SOFOL, SOFOMES Y BANCOS) te deberán asesorar y llevar de la mano durante todo el desarrollo de tu crédito **SIN COSTO ALGUNO**; ellas actúan a nombre y cuenta de FOVISSSTE desde que eliges tu vivienda, firmas tu escritura, integran tu expediente para su revisión y realizan el posterior pago a tu vendedor.

Cuando acudas a tu Entidad Financiera lleva únicamente tu identificación oficial (IFE, Pasaporte o Cédula Profesional) y comprobante de domicilio (agua, luz o teléfono) para que se asigne la originación de tu crédito.

Te sugerimos que mientras tanto, **solicites** directamente al Área de Recursos Humanos de tu Dependencia, la **constancia de servicios** que refleje que has cotizado 18 meses a la fecha en que resultaste beneficiado. En caso de que en tu Dependencia actual no cumplas con este requisito, deberás tramitar ante la o las Dependencias donde trabajaste anteriormente las constancias correspondientes.



En este momento puedes verificar en la liga [http://www.fovisste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado de Tramite de tu Solicitud de Credito](http://www.fovisste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado_de_Tramite_de_tu_Solicitud_de_Credito) que tu crédito se encuentre en Generación de Expediente con el nombre de la Entidad.

2. SELECCIONA TU VIVIENDA

Toma en cuenta tus necesidades en cuanto a ubicación, precio, condiciones de pago, características generales del inmueble y fecha de entrega. Considera que al momento de firmar tus escrituras **la vivienda debe estar concluida en su totalidad y con todos los servicios (agua, luz y drenaje)**. Para asegurarte de esto es necesario que visites la vivienda seleccionada.

También te informamos que tu vivienda deberá contar con un identificador que tiene por nombre: Clave Única de Vivienda (CUV). La generación de esta CUV la efectúa directamente la entidad financiera **SIN COSTO ALGUNO PARA TI**.

Cuando estés totalmente convencido de tu elección de compra será necesario que firmes un contrato de compra-venta para asegurar tu operación con el propietario del inmueble, sin embargo, recuerda no comprometerte con tu vendedor a algún pago o anticipo, hasta que no sepas la fecha de en la que FOVISSSTE le pagará, la cual te la notificará la Entidad Financiera antes de las fases de firma de escrituras.

La firma del contrato de compra-venta es un proceso entre PARTICULARES. Antes de firmarlo es importante comprobar la titularidad de las escrituras en el Registro Público de la Propiedad para asegurar que el vendedor es el dueño del inmueble o que tiene el poder para venderlo, y que el mismo **NO** tenga ningún adeudo anterior.

Antes de firmar el contrato de compra-venta debes revisar que contenga, principalmente, los datos exactos y correctos que enlistamos a continuación:

1. Datos personales y generales tuyos y del propietario.
2. Ubicación y características de la vivienda.
3. Fecha de entrega de la vivienda.
4. El precio total de la operación.
5. Penalizaciones.



En este momento puedes verificar en LA liga [http://www.fovisste.gov.mx/swb/FOVISSSTE/Estado de Tramite de tu Solicitud de Credito](http://www.fovisste.gov.mx/swb/FOVISSSTE/Estado_de_Tramite_de_tu_Solicitud_de_Credito) que tu crédito se encuentre en Asignación de Vivienda con la ubicación de la vivienda que seleccionaste.

3. AVALÚO

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONTAR CON EL AVALÚO VIGENTE DE LA VIVIENDA?

Porque te permite conocer el valor comercial de tu patrimonio. Además podrás saber las condiciones físicas de la vivienda y su vida útil remanente, la cual **NO** puede ser menor a 30 años, y de las condiciones del entorno urbano en el que está ubicada.

El avalúo es elaborado por un perito valuador (Unidad de Valuación) debidamente acreditado, él tomará en cuenta la ubicación y los precios del mercado para determinar el valor de la vivienda.

Deberás tramitar el avalúo por tu cuenta, con ayuda de la Entidad Financiera; éste deberá ser emitido por una Unidad de Valuación registrada e inscrita al proceso de valuación FOVISSSTE; verifica la información en: [www.fovisste.gov.mx/es/FOVISSSTE/Unidades Valuacion inscritas](http://www.fovisste.gov.mx/es/FOVISSSTE/Unidades_Valuacion_inscritas)

El costo del avalúo lo pagarás tú al 100 %, pero si por algún motivo se tuviera que corregir por causas que no te corresponden, la Entidad Financiera o Desarrollador **NO** deberán cobrarte de nueva cuenta. FOVISSSTE trabaja con avalúos electrónicos y el envío del avalúo de manera electrónica no te genera **NINGÚN COSTO ADICIONAL**.

Verifica que el costo del avalúo corresponda al valor de la propiedad; por ejemplo, si tu vivienda tiene un costo entre 418 mil pesos y 596 mil pesos, lo que pagarás por tu avalúo será aproximadamente \$2,400 pesos.

Los avalúos tienen una vigencia de 6 meses; sin embargo, “el costo del avalúo incluye la generación de un segundo avalúo con vigencia por seis meses más con valor referido al anterior” (los costos varían dependiendo de las diferentes zonas de la República Mexicana).

Más información la puedes consultar en: <http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Avaluos>

ES MUY IMPORTANTE QUE RECUERDES LLEVAR A CABO DICHS PASOS PARA ESTÁR EN LA FASE DE VERIFICACIÓN FINAL DE IMPORTES.



En este momento puedes verificar en la liga <http://www.fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado de Tramite de tu Solicitud de Credito> Que tu crédito se encuentre en Verificación Final de Importes y con los datos del avalúo de tu vivienda.

4. ESCRITURACIÓN

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONTAR CON LAS ESCRITURAS DE MI VIVIENDA?

Al firmar las escrituras ante un Notario Público tendrás la certeza jurídica de que la vivienda es tu patrimonio, adquiriendo así **DERECHOS Y OBLIGACIONES**.

Es importante señalar que el Notario tiene la obligación de leer frente a ti cada una de las cláusulas contenidas en tu escritura. Verifica que los siguientes puntos estén correctos: **datos del vendedor, datos del comprador, precio de tu vivienda** (respecto al avalúo), **ubicación** (calle, lote, manzana, numero exterior, interior), **características físicas de la vivienda** (número de habitaciones; si cuenta con lugar de estacionamiento, área de servicio; los metros cuadrados de estas áreas deben constar en la escritura). Todos estos datos deben ser los mismos que en el contrato de compra-venta y deben coincidir con la vivienda que elegiste y con **las cláusulas relacionadas con el monto del crédito que se te otorgó, los intereses, el plazo del crédito y el porcentaje de tu descuento quincenal**.

Para poder firmar tu escritura, te deberás presentar ante el Notario con los siguientes documentos:

1. Identificación oficial (IFE, Pasaporte o Cédula Profesional).
2. Recibo de pago original para cotejo de la última quincena cobrada (requisito indispensable).
3. Comprobante de domicilio (agua, predial y teléfono).
4. También puede solicitarte tu acta de nacimiento y la de tu cónyuge; y si fuera el caso, el acta de matrimonio.

Tu escritura pública puede contener los siguientes actos jurídicos:

- La cancelación de Crédito y Liberación de Hipoteca, en su caso.
- El Contrato de Compra-Venta.
- El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria que celebran, por una parte el "Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda", y usted.
- La Constitución de Garantía Hipotecaria, en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal comparece su cónyuge para constituir la hipoteca.
- La Obligación Solidaria, en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

FOVISSSTE tiene la obligación de apoyarte con 50% de los gastos que te generan los honorarios del Notario y gastos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el resto tendrá que ser cubierto por ti al 100%.

Recuerda, éstos son los gastos de escrituración que debes considerar:

- a) IMPUESTOS DE LA COMPRA/VENTA DEL INMUEBLE
- b) DERECHOS DERIVADOS DE LA COMPRA/VENTA
- c) HONORARIOS NOTARIALES DE LA COMPRA/VENTA

Gastos que serán pagados 50% por ti y 50% por FOVISSSTE:

- d) HONORARIOS NOTARIALES DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.
- e) GASTOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.

Confirma que tu crédito se encuentre en Resultado de Firma de Escritura con los datos de la escritura.

- Comprueba que tu Entidad Financiera reporte la firma que has realizado con el Notario y envíe tu expediente para que sea validado por nuestro guardavalores; una vez autorizado verifica que el pago sea efectuado a tu vendedor.
- No olvides estar en contacto con tu Entidad Financiera y el Notario Público para la entrega de tu Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad (Testimonio), la cual le dará certeza jurídica a tu patrimonio.



TEN EN CUENTA QUE TU EXPEDIENTE DEBERÁ ESTAR REVISADO Y AUTORIZADO POR EL GUARDAVALORES, POR ELLO, PERMANECE SIEMPRE EN CONTACTO CON TU ENTIDAD FINANCIERA. VERIFICA EN LA SIGUIENTE LIGA:

<http://www.fovisste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado de Tramite de tu Solicitud de Credito>

Disfruta de tu vivienda, ¡FELICIDADES!