

## GUÍA PARA EL EJERCICIO DEL CRÉDITO TRADICIONAL MEDIANTE SISTEMA DE PUNTAJE

### REDENCIÓN DE PASIVOS

Tú que has sido beneficiado con un Crédito Tradicional mediante Sistema de Puntaje en la modalidad Vivienda Usada en la línea de crédito de Redención de Pasivos, debes tomar en cuenta ciertas fechas y trámites importantes al momento de originar tu crédito.

Si haz decidido utilizar tu crédito tradicional para la Redención de Pasivos es porque adquiriste anteriormente un bien inmueble con un crédito con garantía hipotecaria de alguna Entidad Financiera (Acreedor Hipotecario) y deseas sustituir el adeudo del crédito hipotecario por un crédito del FOVISSSTE.

Para comenzar, lo más importante es revisar que el crédito hipotecario a redimir se encuentre 100% a tu nombre y que la Entidad Financiera acreedora este de acuerdo en que la deuda sea liquidada con tu crédito tradicional FOVISSSTE.

Comprueba que con tu crédito hipotecario se cubra el 100% del saldo a redimir, en caso de que tu monto de crédito no cubra el saldo, deberás de complementarlo con recursos económicos extras, ya que la naturaleza jurídica de esta línea de crédito es que liquides la totalidad del adeudo con la Entidad Financiera (Acreedor Hipotecario), para que sea FOVISSSTE quien tenga el 100% de la garantía hipotecaria del bien inmueble.

### PASOS

#### 1. ACUDE AL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL FOVISSSTE DE TU ESTADO

#### ¿POR QUÉ DEBES ACUDIR A ELLOS PARA ORIGINAR TU CRÉDITO FOVISSSTE?

Los Departamentos de Vivienda del FOVISSSTE, te deberán asesorar y llevar de la mano durante toda la originación de tu crédito SIN COSTO ALGUNO; desde que inicias tu crédito, firmas tu escritura, integran tu expediente para su revisión y realizan el pago a la Entidad Financiera con la cual tienes el adeudo.



En las siguientes ligas puedes consultar el directorio de Departamentos de Vivienda del FOVISSSTE en tu Entidad:

<https://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/directorios-de-departamentos-de-vivienda-fovisste>

Deberás presentar original y copia la siguiente documentación:

1. Identificación oficial (INE, Pasaporte o Cédula Profesional).
2. Comprobante del domicilio que se redimirá el crédito a tu nombre únicamente sin excepción (agua, predial o teléfono).
3. Último talón de pago.
4. Expediente Electrónico Único el cual podrá descargar en <https://oficinavirtual.issste.gob.mx/>
5. CURP (Clave única de registro de población). Podrás consultarla en la siguiente liga <https://consultas.curp.gob.mx/CurpSP/gobmx/inicio.jsp>
6. Copia legible de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad que acredite la propiedad del trabajador a su nombre al 100% sobre el inmueble en la que conste el Contrato de Otorgamiento de Crédito a redimir.
7. Estado de cuenta actualizado a tu nombre emitido por la Entidad Financiera a sustituir.
8. Constancia que acredite la no existencia de adeudos por concepto de impuesto predial y de derechos por consumo de agua.
9. Carta compromiso de la Entidad Financiera (tu acreedor hipotecario original) para la cancelación de la hipoteca, en donde esté de acuerdo en recibir el pago anticipado de su adeudo ante el Notario Público que vaya a formalizar el otorgamiento del Crédito por FOVISSSTE para la Redención de Pasivos.
10. Avalúo vigente expedido por las personas calificadas o Unidad de Valuación autorizada (REVISAR EL PASO 2).

En el caso de no cubrir los 18 meses cotizados a la fecha que resultaste beneficiado, deberás tramitar ante la o las Dependencias donde trabajaste anteriormente las Hojas Únicas de Servicio correspondientes para poder acreditar el requisito, ya que si no lo cumples tu crédito podrá ser cancelado, o bien deberás solicitar directamente al Área de Recursos Humanos de tu



Dependencia, la **constancia de servicios** que refleje que haz cotizado 18 meses en tu Dependencia actual.

También te informamos que tu vivienda deberá contar con un identificador que tiene por nombre: Clave Única de Vivienda (CUV). El trámite de generación lo efectúa directamente el Departamento de Vivienda del FOVISSSTE de tu Entidad Federativa, el costo de la generación deberá de ser cubierto por el trabajador.

En este momento puedes verificar en la liga que tu crédito ya se encuentre en Asignación de Vivienda con los datos de la vivienda.

[http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd\\_gob.asp?Vs=1](http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1)

## 2. AVALÚO

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

Porque te permite conocer el valor comercial actual de tu patrimonio. Además podrás saber las condiciones físicas de la vivienda, su vida útil remanente y las condiciones del entorno urbano.

En los créditos de Redención de Pasivos, el avalúo bancario puede ser inferior al monto de la deuda a redimir, por lo que en éste caso se verifica que la vida útil remanente de la vivienda, sea igual o mayor a 360 meses.

El avalúo es efectuado 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.

Éste deberás tramitarlo por tu cuenta y con ayuda del Departamento de Vivienda del



FOVISSSTE de tu Entidad Federativa, y debe ser emitido por una Unidad de Valuación registrada e inscrita al proceso de valuación FOVISSSTE (el costo del avalúo lo pagarás tú al 100%).

<http://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/unidades-de-valuacion-inscritas-al-proceso-de-avaluo-electronico-del-fovisste>

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 \$3,000 pesos (los costos varían dependiendo de las diferentes zonas de la República Mexicana). Los avalúos tienen una vigencia de 6 meses.

Más información la puedes consultar en:

<http://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/avaluos-27736>

## ES MUY IMPORTANTE CUMPLIR CON ESTOS PASOS PARA ESTÁR EN LA FASE DE VERIFICACIÓN FINAL DE IMPORTES

En este momento puedes verificar en la liga que tu crédito se encuentre en Verificación Final de Importes y con los datos del avalúo de tu vivienda.

[http://originacion.fovisste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd\\_gob.asp?Vs=1](http://originacion.fovisste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1)

### 3. ESCRITURACIÓN

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

En tu caso, se tendrán que emitir y firmar nuevamente escrituras ante un Notario Público ya que el nuevo acreedor hipotecario será FOVISSSTE, dándote así la certeza Jurídica de que la vivienda es parte de tu patrimonio y adquiriendo con ello nuevos DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Es importante señalar que el Notario tiene la obligación de leer cada una de las cláusulas contenidas en tu escritura. Verifica que los siguientes puntos estén correctos: datos de la Entidad Financiera que originalmente te prestó



(Acreedor Hipotecario), tus datos generales, saldo a redimir (respecto al avalúo), ubicación (calle, lote, manzana, número 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 y sobre todo la vida útil remanente). Todos estos datos deben de ser los mismos que se encuentra en el contrato a redimir y coincidir con tu vivienda y con las cláusulas relacionadas al monto del crédito que se te otorgo, intereses, 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 (INE, 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.
- 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.

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

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

- a) Honorarios notariales del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.
- b) Gastos de inscripción en el registro público de la propiedad del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.



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

[http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd\\_gob.asp?Vs=1](http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1)

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

- Comprueba que el Departamento de Vivienda reporte la firma que haz 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 la Entidad Financiera que originalmente te otorgo el crédito hipotecario.
- No olvides estar en contacto con el Departamento de Vivienda 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 DEPARTAMENTO DE VIVIENDA EN TU ENTIDAD FEDERATIVA, VERIFICA EN LA SIGUIENTE LIGA:

[http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd\\_gob.asp?Vs=1](http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1)

### CONDICIONES:

Para iniciar el trámite de su crédito, el derechohabiente deberá considerar las siguientes condiciones y plazos:

Las solicitudes inscritas que cumplan con los requisitos establecidos en la convocatoria vigente participarán en el registro de Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos Tradicionales mediante el Sistema de Puntaje, cuyo resultado se reflejará en una “Lista de Resultados”, asignándoseles





un folio de prelación que permitirá priorizar las solicitudes con mayor puntaje, para que de forma progresiva los créditos sean asignados conforme a lo dispuesto en el artículo 179° de la Ley del ISSSTE y con base en la disponibilidad financiera.

La “Lista de Resultados” del registro de Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos Tradicionales mediante el Sistema de Puntaje, será difundida vía internet en la página [www.gob.mx/fovissste](http://www.gob.mx/fovissste) y/o a través de las representaciones sindicales y los Departamentos de Vivienda del FOVISSSTE en todo el país.

La(El) derechohabiente tendrá a su disposición un “Buscador de Entidades Financieras”, quienes, en su calidad de mandatarias del FOVISSSTE, lo apoyarán en el proceso de Originación y Formalización del Crédito, disponible para su consulta en el siguiente enlace: [www.gob.mx/fovissste](http://www.gob.mx/fovissste) seleccionando la opción “Buscador de Entidades Financieras”.

## PLAZOS

Las(os) derechohabientes que estén autorizados en el Sistema Integral de Originación (SIO), deberán considerar los siguientes plazos perentorios:

1) La(El) derechohabiente tendrá 90 días naturales para elegir al Departamento de Vivienda facultado del FOVISSSTE que coordinará el trámite del otorgamiento de su crédito y completará, en el Sistema Integral de Originación (SIO) las fases de “Generación de Expediente” y de “Asignación de Vivienda”, proporcionando la documentación personal del derechohabiente, así como la Clave Única de Vivienda (CUV) que corresponda al bien inmueble a adquirir, vinculada con el avalúo respectivo que garantice que la vivienda está construida al 100%, cuente con los servicios básicos (luz, agua y drenaje) y, en caso de ser vivienda nueva, contar con las ecotecnologías requeridas de conformidad con lo establecido en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del FOVISSSTE vigentes.

Una vez completadas dichas fases, el Departamento de Vivienda facultado del FOVISSSTE elegido por la(el) derechohabiente, deberá avanzar en el proceso de otorgamiento del crédito a la fase de “Verificación Final de Importes”; de lo contrario, el Sistema Integral de Originación (SIO) procederá de manera automática a modificar el estatus a “Cierre de Programa” (Cancelado).



El plazo antes señalado se refiere a tiempos máximos, de modo que la(el) derechohabiente que haya obtenido un crédito podrá acortar tales periodos.

2) Una vez que el crédito se encuentre en la fase de “Verificación Final de Importes”, se tendrán 30 días naturales, para que se proceda a la firma de la escritura pública en la que se haga constar el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y la constitución de ésta a favor del FOVISSSTE.

El Notario Público elegido por la(el) acreditada(o), deberá notificar la firma de la escritura pública en el Sistema Integral de Originación (SIO), dentro del plazo señalado; de lo contrario, el SIO automáticamente procederá al cambio de estatus a “Cierre de Programa” (Cancelado), es decir, que el crédito deberá estar en la fase de “Resultado de firma” con la fecha reportada.

De no cumplir con los tiempos señalados anteriormente, el Sistema Integral de Originación (SIO) procederá al cambio de estatus a “Cierre de Programa” (Cancelado), dando la oportunidad que se den de alta en el Sistema Integral de Originación (SIO) las solicitudes que se encuentran en lista de espera, o en su defecto se concluya el programa.

En caso que el plazo perentorio del Cierre de Programa corresponda a un día inhábil como: sábado, domingo o día festivo (día de descanso obligatorio), la cancelación se recorrerá al siguiente día hábil.

Los plazos podrán ser modificados siempre y cuando sean en beneficio de los derechohabientes, contando con la aprobación respectiva del Comité de Crédito del FOVISSSTE.

Al ser tú el principal interesado en que tu crédito sea ejercido de la mejor manera, diseñamos una herramienta que te permite hacer un seguimiento puntual al mismo, para ello necesitas tener a la mano tu CURP y acceder a la siguiente liga:

[http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd\\_gob.asp?Vs=1](http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1)

Esta herramienta te permitirá revisar que todos los trámites que estás llevando a cabo con el Departamento de Vivienda (DV) estén reflejados en el sistema, tales como:

1. Fecha en la que entregaste al DV tus documentos.





2. Información sobre la vivienda del pasivo a redimir (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 FOVISSSTE revisó y validó, a través de su guardavalores, tu expediente.
7. Fecha en la que FOVISSSTE realizó el pago a tu vendedor.

A. Tu vivienda deberá contar con la Clave única de Vivienda (CUV).

B. Proporcionar los datos de ubicación de la vivienda de tu elección al Departamento de Vivienda.

**VERIFICA QUE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA REGISTRE LOS DOS PUNTOS ANTERIORES EN EL SISTEMA, YA QUE EN CASO DE QUE NO SE CUMPLA LO ANTERIOR, TU CRÉDITO PODRÁ SER CANCELADO.**

Te sugerimos disponer de un recurso económico reservado para los gastos que te generarán el avalúo y los gastos notariales.

**MUY IMPORTANTE: AL HABER RESULTADO SELECCIONADO, NECESITARÁS APROBAR EL CURSO DE EDUCACIÓN FINANCIERA, OBTEN TU DIPLOMA Y CUIDA TU ECONOMÍA**

[http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Curso\\_de\\_Educacion\\_Financiera](http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Curso_de_Educacion_Financiera)

Disfruta de tu vivienda, ¡FELICIDADES!

Todos los trámites para el otorgamiento y formalización de créditos hipotecarios son gratuitos

