

GUÍA PARA EL EJERCICIO DEL CRÉDITO TRADICIONAL MEDIANTE SISTEMA DE PUNTAJE

VIVIENDA USADA

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

PASOS

1. ACUDE A LA ENTIDAD FINANCIERA (EF) Y ASIGNA TU VIVIENDA (CUENTAS CON 90 DÍAS NATURALES A PARTIR DE LA ASIGNACIÓN DE TU CRÉDITO)

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

Las Entidades Financieras “SOFOMES” 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 envío al Guarda Valores para su revisión y validación, para que posteriormente sea pagado a tu vendedor.

Cuando acudas a tu Entidad Financiera para iniciar tú trámite de formalización lleva únicamente tu identificación oficial (IFE, Pasaporte o Cédula Profesional) y CURP para que comience la Originación de tu crédito.

Te sugerimos que mientras tanto, descargar tu **Expediente Electrónico Único** en la siguiente liga <https://oficinavirtual.issste.gob.mx/>, 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.



En este momento puedes verificar en la liga que tu crédito se encuentre en Generación de Expediente con el nombre de la Entidad Financiera.

http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1

1.1 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).

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 y tendrá que ser pagada por el acreditado.

Cuando te encuentres totalmente convencido de tu elección de compra, y para garantizar tu operación con el vendedor.

Antes de firmar el contrato de compra-venta debes revisar que el contrato 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 que tu crédito se encuentre en Asignación de Vivienda con la ubicación de la vivienda que seleccionaste:

http://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1



1.2 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, su vida útil, y el 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; el avalúo deberá emitirlo una Unidad de Valuación registrada e inscrita al proceso de valuación FOVISSSTE; verifica la información en:

<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 avalúos tienen una vigencia de 6 meses. El costo del avalúo lo pagarás tú al 100%.

Más información la puedes consultar en:

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

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

2. ESCRITURACIÓN (UNA VEZ CONCLUIDAS LAS FASES ANTERIORES, CUENTAS CON 30 DÍAS NATURALES PARA QUE SE ENCUENTRE REGISTRADA LA FIRMA DEL NOTARIO EN EL SISTEMA)



¿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, número exterior, interior), características físicas de la vivienda (número de habitaciones; si cuenta con lugar de estacionamiento o 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, la tasa de interés, 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 (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:

- 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:

Gastos que deberás cubrir al 100%:

- 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 haz realizado con el Notario y envíe tu expediente para que sea validado por nuestro guardaavalores; 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://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”, asignándoles 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 179º 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 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 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 o a la Entidad Financiera mandataria 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 o la Entidad Financiera mandataria del FOVISSSTE elegida 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 ejercerlo, diseñamos una herramienta que te permite hacer un seguimiento puntual al mismo; sólo necesitas tener tu CURP y acceder a la siguiente liga:



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 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 FOVISSSTE revisó y validó, a través de su guardavalores, tu expediente.
7. Fecha en la que FOVISSSTE 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). Revísalo 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 en el avalúo señale en el rubro de Vida Útil al menos 30 años



7. Que el inmueble debe estar terminado y cuente con servicios; toma en cuenta las posibles reparaciones que se tuviesen que efectuar.
8. Que no debes comprometerte con tu vendedor a darle algún anticipo, hasta que no sepas la fecha en que FOVISSSTE le pagará; esté dato lo notificará la Entidad Financiera antes de las fases de firma de escrituras.
9. 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 (aproximadamente entre 8% y 10% del valor de la vivienda, dependiendo la Entidad Federativa donde la adquieras).

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

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.

