Contenido

“GUÍA PARA LA LÍNEA DE CRÉDITO DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL EN TERRENO PROPIO Y ADQUISICIÓN DE SUELO (CONSTRUYES)” 2

1. **ACERCATE A UNA ENTIDAD FINANCIERA (SOFOM), QUE ESTE AUTORIZADA PARA OPERAR TÚ CRÉDITO (CONSTRUYES)** 2
2. **DEL PROYECTO:** 3
3. **AVALÚO BAJO HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA** 5
4. **FIRMA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA** 6
5. **PROCESO DE OBRA** 7
6. **RECOMENDACIONES:** 8

"GUÍA PARA LA LÍNEA DE CRÉDITO DE CONSTRUCCION INDIVIDUAL EN TERRENO PROPIO Y ADQUISICIÓN DE SUELO (CONSTRUYES)"

CONSTRUyes!! TU CASA

1. ACERCATE A UNA ENTIDAD FINANCIERA (SOFOM), QUE ESTE AUTORIZADA PARA OPERAR TÚ CRÉDITO (CONSTRUYES)

Ella deberá asesorarte y llevarte de la mano en el desarrollo de tu crédito **SIN COSTO ALGUNO;** ya que actúa a nombre y cuenta de FOVISSSTE, desde que integras tú expediente hasta la firma de tu escritura.

https://entidadesfinancieras.fovissste.gob.mx/faces/xhtml/busqueda/busqueda_inicio.xhtml

Deberás llevar:

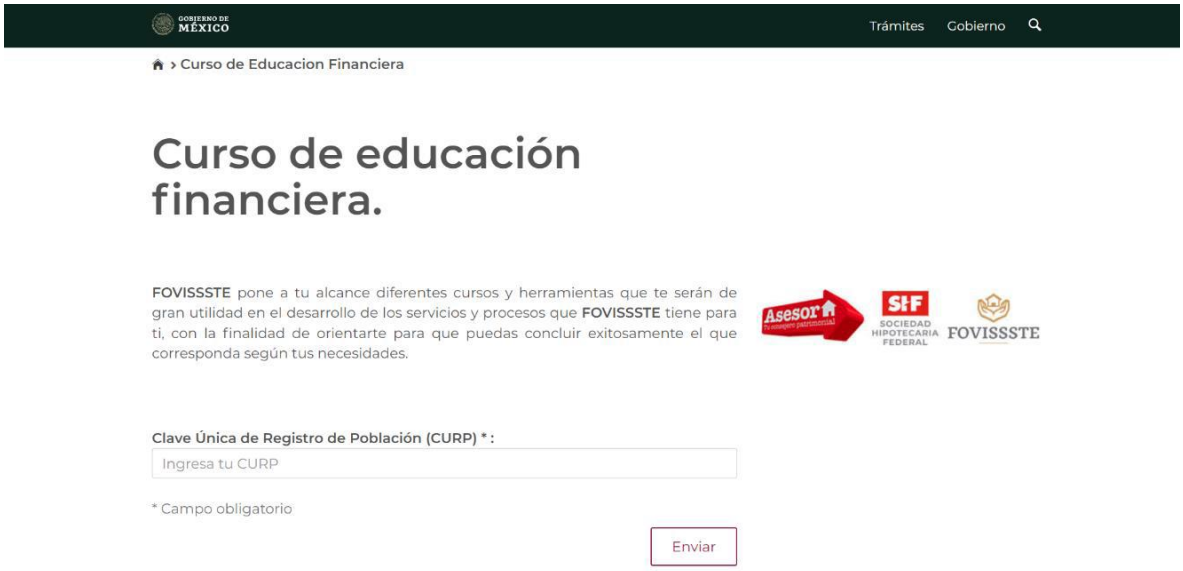
- Identificación oficial (IFE, Pasaporte o Cédula Profesional)
- La escritura pública inscrita en el RPP
- Certificado de libertad de gravamen
- Constancia de servicio en donde se demuestre haber cotizado 18 meses a la fecha en que resultaste beneficiado. (Solicítala en tu dependencia)*

***Nota:** Si no cumplas con este requisito en tu dependencia actual, debes tramitar ante la o las Dependencias donde trabajaste anteriormente las Hojas Únicas de Servicio. Podrás descargar tu Expediente Electrónico Único en la siguiente liga:

https://oficinavirtual.issste.gob.mx/

Importante: una vez asignada la entidad financiera de su elección, necesitas aprobar el curso de educación financiera, obtén tu diploma y cuida tu economía.

http://educacionfinanciera.fovissste.gob.mx/



Verifica en la liga, que tu crédito se encuentre en la fase de **Generación de Expediente**, a través de esta herramienta que ha sido diseñada para dar seguimiento puntual de tu crédito. Solo necesitas tener tu CURP y acceder a la siguiente liga:
https://originacion.fovissste.com.mx/originacion/cgi-bin/ESTADISTICASEJECUTIVAS/BsqSlctd_gob.asp?Vs=1

En este punto de educación financiera debe estar aprobado además de la SOFOM encargada de la originación de tu crédito

2. DEL PROYECTO:

1) El proyecto deberá contener al menos las ecotecnologias marcadas como obligatorias por el FOVISSSTE, como una perspectiva de sustentabilidad usando específicamente los recursos naturales como agua y energía.

https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/temas-de-sustentabilidad

2) Licencia, manifestación o permiso de construcción, con planos autorizados por autoridad competente.

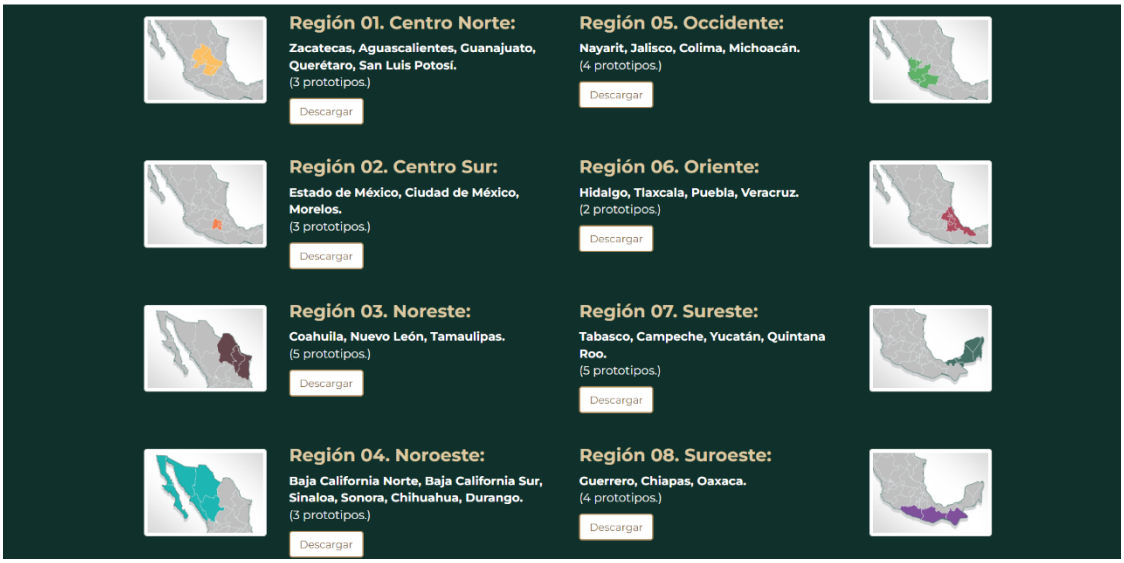
3) Contar con el proyecto ejecutivo completo.

4) Contar con el visto bueno de la SOFOM.

5) El valor de la construcción debe ser igual o menor al monto del crédito autorizado.

6) En caso de **NO** contar con Proyecto Ejecutivo, FOVISSSTE ofrece los siguientes prototipos de vivienda:

https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/que-es-construyes-tu-casa



7) **Para la selección del Constructor,** en el FOVISSSTE existe un padrón de empresas constructoras y/o personas físicas registrada a nivel nacional, que le darán certidumbre en la ejecución de los trabajos, estos profesionales de la construcción cuentan con un documento expedido por la Institución, que deberá presentar y proporcionar una copia a la Sofom a la hora de integrar su expediente.

https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/fovissste-emprendedor

3. AVALÚO BAJO HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA

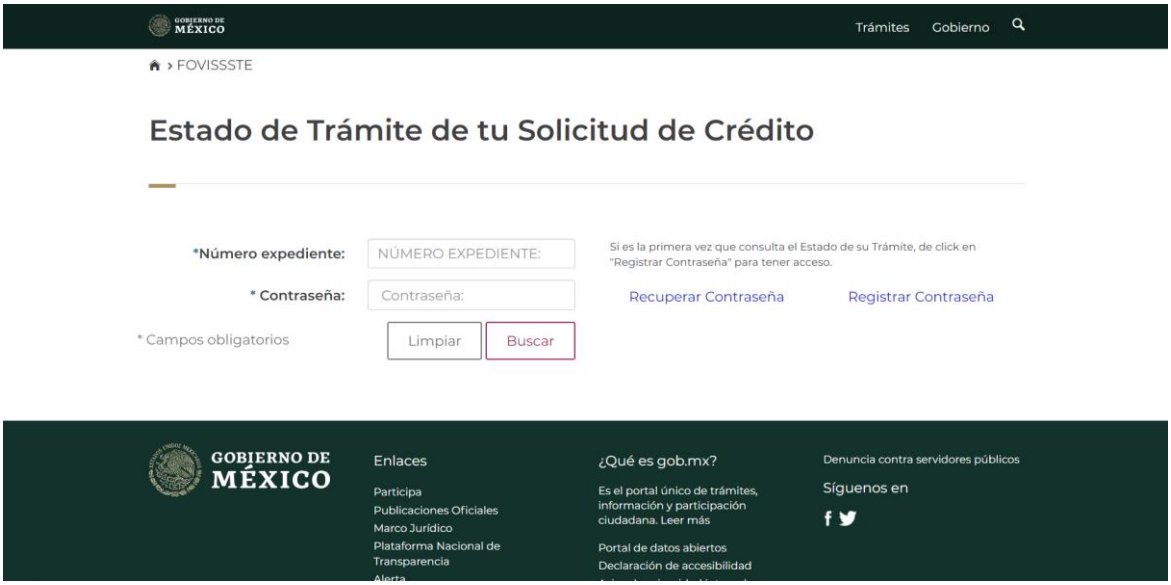
Realizado por una unidad de valuación certificada ante la sociedad hipotecaria federal (SHF), consulta la lista en la siguiente liga:

https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/unidades-de-valuacion-inscritas-al-proceso-de-avaluo-electronico-del-fovissste

FOLIO SHF	UNIDAD DE VALUACIÓN	TELEFONO FIJO	CORREO ELECTRÓNICO
09068	2YK AVALÚOS CONSULTORES, SA DE CV	5553350016	lcesareo@2ykavaluos.com
14013	A1 AVALÚOS Y UNIDAD DE VALUACIÓN, SA DE CV	33 3630 2920 Ext 115	gaby.garcia@a1avaluos.com, a1avaluoscontabilidad@gmail.com
30014	ABBA UNIDAD VALUACIÓN, SA DE CV	229 9373236	ignacio.lopez@abbauv.com
14011	ABC APPRAISER DE MÉXICO, SA DE CV	(33) 33131619 / 33131620 ext.102	administracion@abcappraisers.com.mx
14012	ACHTEN APPRAISER AVALÚOS, SA DE CV	3313688168	avaluos@achten.com.mx

En este momento puedes verificar en la liga que tu crédito se encuentre en Supervisión Técnica con los datos del avalúo de tu terreno.

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



4. FIRMA DEL CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARÍA

En esta parte del proceso es importante contar con el contrato de mutuo firmado.

Al firmar dicho contrato, tendrás certidumbre jurídica de que la operación crediticia está avalada por el Notario, adquiriendo **DERECHOS y OBLIGACIONES**.

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.
4. También puede solicitarte tu acta de nacimiento y la de tu cónyuge; y si fuera el caso, el acta de matrimonio.

Tus escrituras se componen de dos instrumentos:

1) El contrato de mutuo (por el crédito que FOVISSSTE te otorga).
2) El contrato por la constitución de la garantía hipotecaria.

Los gastos de escrituración que debes considerar (Gastos pagados 50% por ti y 50% por FOVISSSTE):

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

NOTA: Los demás gastos que se generen ante notario los debes cubrir tú al 100%.

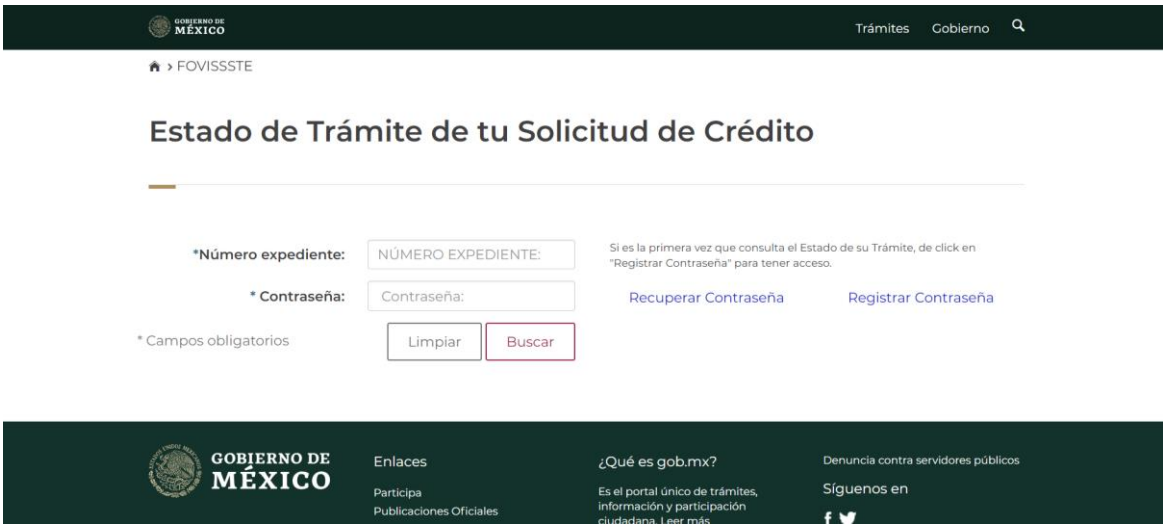
Es importante señalar: no puedes iniciar la obra hasta no haber firmado tú contrato de mutuo y recibido el anticipo.

Asegúrate que la SOFOM:

- Genere tu **Clave Única de Vivienda (CUV)**, la cual se liga con tu crédito, terreno y ubicación de tu futura vivienda,
- El costo de la (CUV) deberá ser pagado por el acreditado.

En este momento puedes verificar en la liga que tu crédito se encuentre en Asignación de Vivienda con la ubicación de la vivienda que construirás

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



¡Felicidades! ¡Ya estás en proceso de construir tu vivienda!

5. PROCESO DE OBRA

Una vez que tu expediente final haya sido entregado y recibido correctamente por el guardavalores, recibirás tu primera ministración (anticipo), la cual puede ser hasta del 35% del crédito.

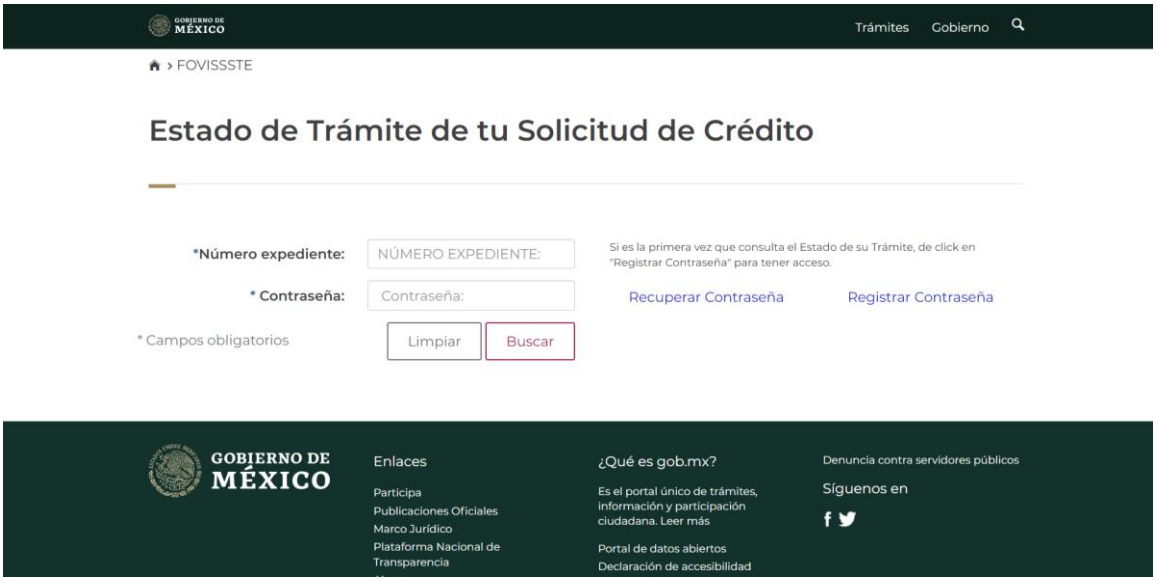
Con esto podrás:

- **Comenzar tu obra**, siempre y cuando la entidad financiera (mandataria de FOVISSSSTE) coordine los arranques de la obra en conjunto con ud, el constructor y supervisión externa.
- **Compra del terreno.**

El l**ímite de tiempo para construir tu vivienda debe ser de un año a partir de que firmes tu contrato de mutuo y la garantía hipotecaria, sin excepción.**

Tu expediente deberá estar revisado y autorizado por el guardavalores, por ello, permanece siempre en contacto con tu entidad financiera, para conocer el estado de tu proceso.

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



6. RECOMENDACIONES:

En la línea de Crédito Construyes, es primordial que el terreno:

- Esté libre de construcciones existentes
- Contar con los servicios básicos de luz, agua, drenaje y encontrarse dentro del Plan Municipal de Desarrollo.
- Deberá ser de su propiedad, estar libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
- En caso que se encuentre casado bajo el régimen de bienes mancomunados y el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando el acreditado sea copropietario por lo menos del 50% del inmueble.

Además:

a) El destino de la construcción será únicamente para uso habitacional.
b) La vivienda deberá ser construida, terminada y entregada en condiciones de habitabilidad, en un plazo no mayor a un año, a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración.
c) En caso de que tu terreno no cumpla con los requisitos anteriores, existen otras opciones para ejercer su crédito mediante el cambio de modalidad o de línea de crédito. **Tel. 55 22 04 97, Ext. 85321**

Nota: Si deseas tener mayor información, podrás comunicarte a la **Oficina Construyes**, en donde tus dudas serán atendidas:
Tel. 55 22 04 97, Ext. 85306, 86151, 85557 y 86245

- **Antes de acudir a la SOFOM deberás revisar el documento:**

"Supervisión en la aplicación de recursos y verificación de obra, bajo el esquema de construcción individual en terreno propio y adquisición de suelo - CONSTRUYES" en la siguiente liga:

http://informacion.fovissste.gob.mx/construccion/manual-y-guia.html

- Te sugerimos disponer de un recurso económico reservado para los gastos que se generarán en la operación: el avalúo y los gastos notariales (aproximadamente, entre 10% y 20% del valor del proyecto de construcción dependiendo del Estado de la República donde lleves a cabo el trámite) y/o para conceptos extras por modificaciones al proyecto y posible incremento de precios en el desarrollo de la obra.
- Cuentas con un plazo de 10 días para iniciar tu trámite en una entidad financiera., una vez que te llegue una primera notificación por parte de FOVISSSTE.

Disfruta de tu vivienda, ¡FELICIDADES!

CONSTRUyes!! TU CASA

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