



GUÍA PARA EL EJERCICIO DEL CRÉDITO TRADICIONAL 2016 REDENCIÓN DE PASIVOS

NOTAS IMPORTANTES PARA EL EJERCICIO DE TU CRÉDITO

Tú que has sido beneficiado con un crédito tradicional 2016 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 has 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.

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://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 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 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.

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://educacionfinanciera.fovissste.gob.mx>



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:

http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Directorios_Departamentos_Vivienda

Deberás presentar original y copia la siguiente documentación:

1. Identificación oficial (IFE, 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. Constancia de Servicios que confirme que has cotizado al menos 18 meses a la fecha que resultaste beneficiado (ésta la deberás de tramitar directamente en el área de Recursos Humanos de tu Dependencia y ser signada y sellada por el responsable de esa área).

5. CURP (Clave única de registro de población). Podrás consultarla en la siguiente liga <http://consultas.curp.gob.mx/CurpSP/>
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).

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 Hojas Únicas de Servicio correspondientes o en su caso, podrás descargar tu Expediente Electrónico Único en la siguiente liga: <https://oficinavirtual.issste.gob.mx/Registro.aspx>

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 [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 ya se encuentre en Asignación de Vivienda con los datos de la vivienda.

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%).

www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Unidades_Valuacion_inscritas

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.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Avaluos>

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 [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) que tu crédito se encuentre en Verificación Final de Importes y con los datos del avalúo de tu vivienda.

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 presto (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 (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.
- 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:

- 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.



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://www.foviste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Estado_de_Tramite_de_tu_Solicitud_de_Credito

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 has 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 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 TU ENTIDAD FINANCIERA. VERIFICA EN 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)

CONDICIONES:

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

A efecto de iniciar la originación y formalización de su crédito, tendrá un plazo de 45 días naturales para acudir a las entidades financieras mandatarias del FOVISSSTE autorizadas, mismas que se encuentran a disposición del derechohabiente en el siguiente enlace: http://fovissste.gob.mx/swb/FOVISSSTE/Buscador_Entidades y quedar registrado en el Sistema Integral de Originación (SIO) del FOVISSSTE, en la fase de “Asignación de Vivienda”.

Si el día 27 de diciembre del 2015, el derechohabiente no acudió a una entidad financiera, bajo la base señalada anteriormente, el crédito se cancelará en forma automática (cierre de programa); paralelamente, otro derechohabiente de los incluidos en la “Lista General de Resultados”, lo reemplazará en orden progresivo.

El FOVISSSTE le otorgará al derechohabiente entrante, a efecto de iniciar la originación y formalización de su crédito; igualmente 45 días naturales para iniciar el trámite, bajo las mismas condiciones establecidas en el párrafo segundo del presente apartado. A partir del 10 de febrero del 2016, en caso de que el derechohabiente no acudiese a una entidad financiera, bajo la base señalada anteriormente, el crédito se cancelará en forma automática (cierre de programa).

Las posteriores asignaciones aleatorias de derechohabientes asignados de conformidad al procedimiento establecido en el primer párrafo del presente apartado “E”, se llevarán a cabo cumpliendo las condiciones señaladas en los numerales que anteceden, hasta llegar a las metas propuestas para el ejercicio presupuestal 2016.

PLAZOS

Los derechohabientes que ocupen los primeros 34,150 números en la lista de prelación, así como los asignados de conformidad al procedimiento establecido en el primer párrafo del presente apartado “E”, contarán con los mismos plazos, independientemente de los 45 días naturales de los señalados en el párrafo segundo de las “CONDICIONES”.

Los derechohabientes que en esta primera etapa estén habilitados para acudir a la instancia originadora o entidad financiera mandataria del FOVISSSTE, e iniciado su trámite, deberán considerar los siguientes plazos:

1.- En los cuatro meses posteriores al cumplimiento de los 45 días naturales referidos en el párrafo segundo del apartado “CONDICIONES” de la presente convocatoria; es decir, al 27 de abril de 2016, el crédito deberá estar en la fase de Verificación Final de Importes, registrado en el SIO con una Clave Única de Vivienda (CUV) que corresponda a una vivienda terminada al 100% con avalúo vinculado y, en el caso de vivienda nueva, contar con las ecotecnologías aplicables.

2.- En los 30 días naturales posteriores a la fase de Verificación Final de Importes, el registro del crédito deberá estar FIRMADO y NOTIFICADA la FIRMA por el Notario en el SIO.

3.- A los 30 días naturales posteriores a la notificación de la firma del Notario en el SIO, los créditos deberán de estar revisados por Guarda Valores y dictaminados como correctos.

Los créditos de los derechohabientes que no cumplan con los plazos señalados anteriormente, se cancelarán en forma automática (cierre de programa).

Los derechohabientes asignados de conformidad al procedimiento establecido en el primer párrafo del presente apartado “E”, contarán con los plazos señalados en los numerales que anteceden.

Lo antes expuesto, indica que en el presente Procedimiento Aleatorio, los derechohabientes tienen mayor oportunidad de ser seleccionados para ejercer un crédito.

Disfruta de tu vivienda, ¡FELICIDADES!



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