

Requisitos documentales para tramitar el préstamo hipotecario para compra de terreno con construcción existente.

a) Documentación requerida para el trámite (en original o copia certificada). Nota: no se recibirá documentación con firmas por ausencia.

Num.	Requisito	Observaciones
1	Solicitud de préstamo hipotecario, con firma autógrafa del asegurado solicitante.	En formato disponible en la página electrónica de Isseg, con independencia de hacerlo en formato libre.
2	Original y copia simple para cotejo, o copia certificada de la Identificación oficial vigente del (los) asegurado(s) solicitante(s) y del vendedor(es) del bien inmueble.	En caso del representante legal de la empresa y/o de que el trámite se realice a través de apoderado legalmente designado, también deberá presentarse la correspondiente identificación oficial vigente en original y copia simple para cotejo, o en copia certificada.
3	CURP del solicitante(s) del préstamo y del vendedor(es).	En caso de empresas, presentar CURP del representante legal.
4	Acompañar último talón de pago.	Original o copia certificada
5	Comprobante de domicilio.	Con antigüedad no mayor a 3 meses a la fecha de presentación de la solicitud.
6	En el supuesto de ser casado el solicitante, deberá acompañar el acta respectiva; si estuviere viviendo en concubinato, se acreditará mediante información rendida ante la autoridad judicial competente. En caso de divorcio, presentar el acta respectiva. Para el caso de viudez, presentar acta de defunción del cónyuge.	Se aceptarán solicitudes de compraventas entre cónyuges o concubenarios. Cuando el asegurado que pretenda adquirir un inmueble se encuentre casado bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, deberá presentar carta compromiso del cónyuge no asegurado, para comparecer a la firma de la escritura respectiva, adquiriendo el carácter de deudor solidario.
7	Certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad.	Con antigüedad no mayor a 1 mes a la fecha de solicitud del préstamo.
8	Escritura de propiedad del inmueble a adquirir y constancia de su inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente.	Incluir todas las escrituras relacionadas con el inmueble.
9	Avalúo fiscal con referencia al valor comercial, elaborado por perito autorizado por el Instituto, el cual deberá contar con validación de la autoridad catastral.	Éste requisito corresponde a los avalúos fiscal y comercial. Con vigencia de seis meses a la fecha de solicitud del préstamo. En inmuebles foráneos, el perito catastral será del lugar de ubicación del bien inmueble.
10	Alineamiento y número oficial del inmueble, expedido por la Autoridad municipal.	Con antigüedad no mayor a 6 meses a la fecha de solicitud del préstamo.
11	Recibo o constancia en el que se acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial, en el bimestre posterior correspondiente al ingreso del expediente al Instituto.	En caso de presentar constancia, ésta deberá señalar el periodo que se encuentra pagado.
12	Contrato de promesa de venta simple, firmado por las partes en todas sus fojas. No es necesaria la ratificación ante notario público.	El contrato no deberá tener una antigüedad mayor a cuatro meses a la fecha de presentación de la solicitud. Deberá contener el compromiso por parte del vendedor para el pago del Impuesto Sobre la Renta y del comprador para el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio y Derechos. Si el precio de la operación en el contrato de la promesa de venta es superior al valor comercial del inmueble ó al importe del préstamo hipotecario a que se tiene derecho, deberá señalarse en el mismo contrato, que la diferencia excedente se cubrirá a la firma de las escrituras definitivas. Deberá incluir declaración con los datos generales del vendedor: nombre o razón social completa, domicilio (calle, número, colonia, municipio, estado, C.P.) y Registro Federal de Contribuyentes (RFC, a 12 posiciones para personas morales y 13 posiciones para personas físicas).
13	Permiso de división o su equivalente expedido por la autoridad municipal competente.	En el caso de que se pretenda adquirir solamente una parte de algún inmueble.
14	Croquis de localización del bien inmueble.	Describir de manera detallada nombres de calles y referencias de ubicación.
15	Carta poder simple firmada ante dos testigos, en caso de que el trámite se presente por persona distinta al asegurado.	El apoderado deberá presentar original y copia simple para cotejo ó copia certificada, de su identificación oficial vigente y CURP.

Derivado de los supuestos que se deduzcan del análisis y condiciones especiales de cada tipo de préstamo, en algunos casos podrán solicitarse adicionalmente otros documentos.

b) Consideraciones generales

- Tienen derecho a acceder a esta prestación los asegurados que hayan cotizado más de un año al ISSEG y los pensionistas directos.
- El importe del préstamo se calculará con base a la capacidad de pago del solicitante y en referencia al valor comercial del inmueble que se pretende adquirir. El plazo de amortización del préstamo hipotecario, se sujetará a la capacidad de pago del solicitante, de tal forma que a mayor capacidad de pago, el plazo será menor. El plazo máximo para la amortización del préstamo hipotecario será de hasta 20 años.
- Los contratos que con motivo de esta operación se generen, se formalizarán en Escritura Pública ante Notario autorizado por Isseg, fincándose la garantía en el inmueble hipotecado en primer y preferente lugar a favor del Instituto
- Los gastos por honorarios del notario público serán cubiertos por el solicitante, conforme al arancel establecido por ISSEG para tal efecto. CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS \$3,000.00; CONTRATO DE COMPRA-VENTA \$3,000.00;