



Proceso Sustantivo: Créditos Hipotecarios.

Nombre del Procedimiento: Elaboración de Dictamen Técnico para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios de Vivienda Nueva y Tradicional.

Objetivo General: Realizar visitas técnicas y dictaminar las viviendas elegidas por los elementos que han sido seleccionados por su corporación, con el fin de optimizar los procesos para llevar a buen término la formalización de créditos hipotecarios para vivienda nueva y créditos hipotecarios tradicionales, vigilando y procurando el cumplimiento de los compromisos adquiridos por las promotoras o vendedores de vivienda para con los beneficiarios.

Descripción Narrativa:

No.	Actor	Actividad	Tiempo
1	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Recibe de la Subgerencia de Créditos memorándum con el listado del o los elementos que cumplen con los requisitos establecidos para continuar con el trámite de otorgamiento de crédito hipotecario vivienda nueva y crédito hipotecario tradicional, con los anexos correspondientes según la modalidad del crédito hipotecario.	30 minutos
2		Organiza memorándums por fecha y clasifica las instrucciones de visita técnica según la modalidad del crédito hipotecario, junto con sus anexos o cartas de apartado según el desarrollo habitacional e inmobiliaria.	30 minutos
3		Descarga en un control interno los datos del listado de los beneficiarios y de ser necesario de las cartas de apartado.	1 hora
4		Elabora calendario de visitas técnicas al inmueble.	1 hora
5		Comunica vía telefónica al promotor y elemento beneficiado la fecha y hora de la visita técnica, y en caso de existir a la parte vendedora, en la vivienda que será objeto del crédito hipotecario.	1 hora
6	Líder Coordinador de Proyectos de Seguimiento a Créditos Hipotecarios (Técnico Operativo)	Acude a la inspección y solicita al promotor o al elemento beneficiado el señalamiento del inmueble objeto del crédito hipotecario.	7 horas
7		Inspecciona la vivienda, revisa la "Cédula de Visita Técnica al Inmueble" y en ella recaba la firma del elemento beneficiado, promotor de vivienda, y en caso de existir de la parte vendedora.	30 minutos
		¿La vivienda se encuentra terminada?	
		No	



No.	Actor	Actividad	Tiempo
8		Requiere al promotor, vendedor o elemento que indique la fecha de terminación de la vivienda o cumplimiento de avance de obra de acuerdo al programa y presupuesto de obra.	15 minutos
9		Reprograma nueva visita técnica si la fecha de terminación de la vivienda o cumplimiento de avance de obra se encuentra dentro de 45 días hábiles posteriores a la visita técnica.	15 minutos
		Conecta a la actividad 4	
		Si	
10		Solicita al promotor la documentación legal de la vivienda elegida por el beneficiario, en caso de un crédito hipotecario de vivienda nueva.	15 minutos
11		Recibe del promotor de vivienda la documentación legal o la justificación por escrito de la entrega extemporánea de la misma, en caso de un crédito hipotecario de vivienda nueva, asimismo verifica que la documentación esté completa y que los datos que contienen coincidan con la ubicación de la vivienda.	14 días
12		Elabora dictamen de visita técnica, relacionando el nombre de cada elemento, la ubicación y el precio de la vivienda con el que habrá de escriturarse, anexando la carpeta legal de la vivienda, en caso de un crédito hipotecario de vivienda nueva.	1 hora
13	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Recibe y revisa el listado; así como el expediente de cada elemento con el dictamen de visita técnica y turna a la Subgerencia de Créditos los expedientes.	1 día
14	Líder Coordinador de Proyectos de Seguimiento a Créditos Hipotecarios	Recibe memorándum e informa la fecha de firma de escrituras a las Inmobiliarias para que se presente a la formalización del Crédito Hipotecario.	1 hora
15		Acude al acto de la firma de escrituras y finaliza el otorgamiento del crédito hipotecario.	3 horas
Fin del procedimiento			
Tiempo aproximado del procedimiento: 20 días hábiles			
Plazo o Periodo normativo-administrativo máximo de atención o resolución: N/A			

Aspectos a considerar:

- Las modalidades para el otorgamiento de un crédito hipotecario tradicional son:
 - Adquisición de vivienda usada (Compra a terceros).
 - Construcción de vivienda en terreno propio.
 - Redención o cancelación de gravamen.
 - Adquisición de terreno y construcción de vivienda en el mismo.
 - Mejoras o reparación del inmueble adquirido en propiedad y habitado por el elemento.



MANUAL ADMINISTRATIVO

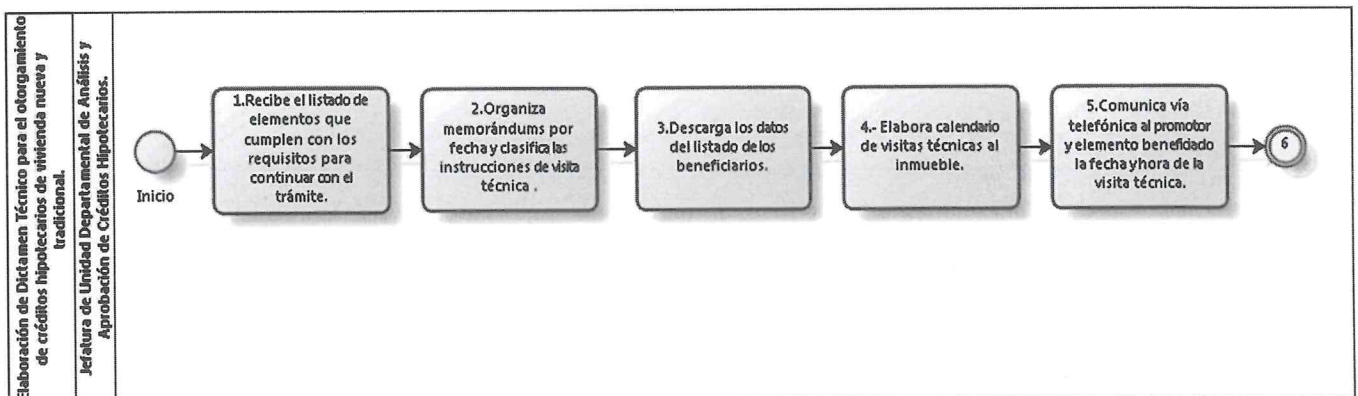
2. La carta de apartado que extiendan las promotoras a los elementos beneficiados para vivienda nueva, deberán contener los siguientes datos y características:
 - Hoja membretada de la empresa.
 - Nombre del elemento.
 - Costo de la vivienda, excedente de terreno y/o ubicación.
 - Nombre del desarrollo habitacional.
 - Prototipo de la vivienda.
 - Ubicación.
 - Superficie de terreno, construcción y/o excedente de terreno.
 - Firma de ambas partes.
 - Sin cláusulas de penas convencionales en caso de no celebrarse la compraventa por cualquiera que sea la causa.
3. Si la vivienda elegida por el elemento no está contemplada dentro de la cartera de vivienda vigente, se seguirá el mismo proceso iniciando a partir del análisis de la documentación técnica y legal de dicha propuesta.
4. Cualquier cambio de ubicación y/o costo de viviendas imprevisto, se deberá informar a la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios adscrita a la Subgerencia de Créditos de la CAPREPOL, además de volver a entregar la carta de apartado con los datos actualizados en el área de Créditos hipotecarios.
5. Al momento que se requiera realizar la visita técnica a la vivienda nueva elegida por el beneficiado, ésta debe estar terminada incluyendo servicios de agua, luz y drenaje, así como, el equipamiento urbano.
6. Las promotoras que no cuenten con la vivienda terminada en la fecha de la visita técnica, deberán determinar e informar la fecha de su terminación, y en su caso si dicha terminación excede 45 días hábiles, se cancelará el trámite para esa vivienda y el beneficiario tendrá que elegir una nueva ubicación dentro del mismo desarrollo o tendrá que elegir la vivienda dentro de la cartera de vivienda, para continuar los trámites respectivos.
7. Los elementos que no acudan a la visita técnica al inmueble, deberán hacerlo de forma particular y se tendrán que presentar ante la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios, adscrita a la Gerencia de Prestaciones y Bienestar Social de la CAPREPOL, para informar si está conforme con su vivienda.
8. La Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios, se reserva el derecho a solicitar a las promotoras la documentación legal de la vivienda, para continuar con el trámite de escrituración, la cual será la siguiente según sea la ubicación del desarrollo:
 - Avalúo comercial.
 - Avalúo catastral.
 - Boleta de impuesto predial.
 - Certificado de no adeudo de impuesto predial.
 - Certificado de no adeudo por aportación de mejoras.
 - Certificado de clave y valor catastral.
 - Constancia de alineamiento y número oficial.
 - Licencia de construcción.
 - Constancia de terminación de obra.
 - Certificado de libertad de gravámenes.

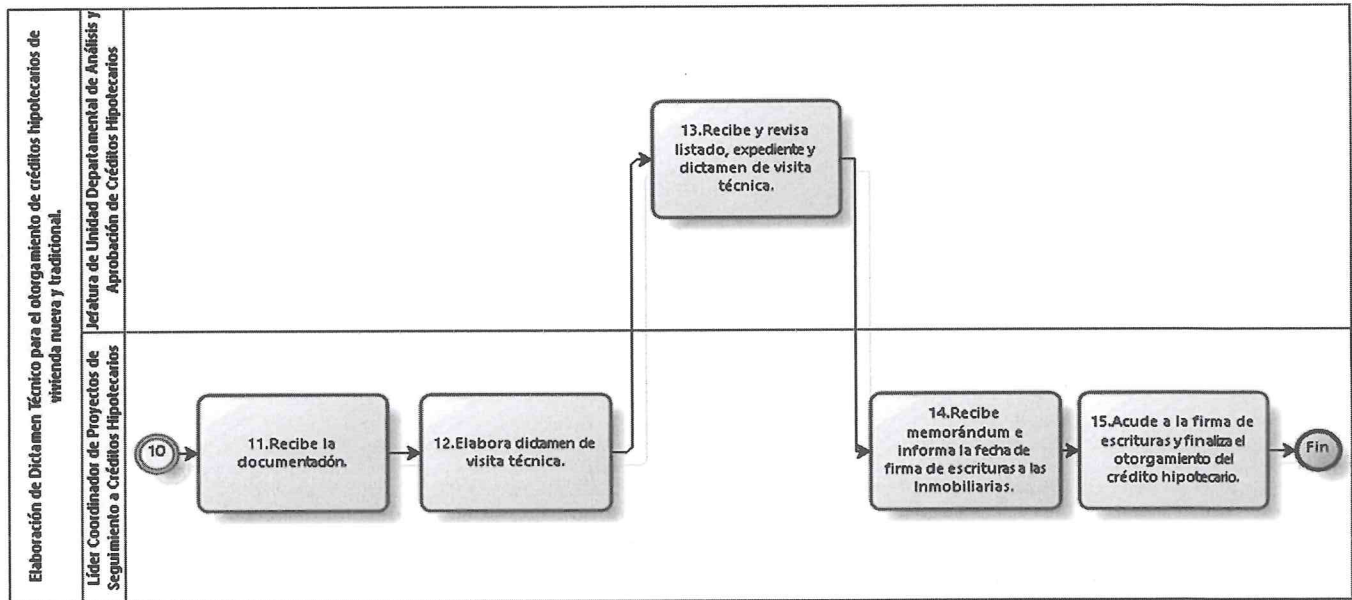
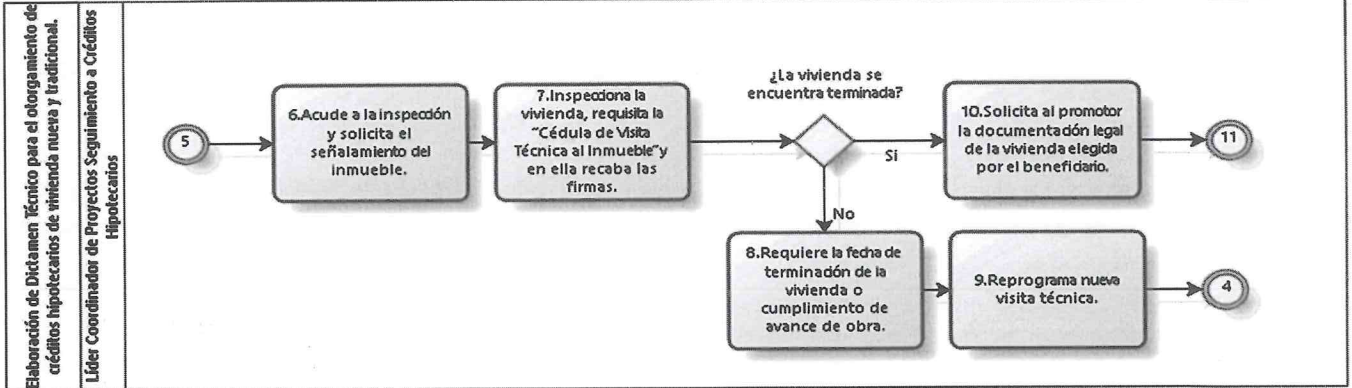




- Instrucción para cancelar hipoteca, en caso de existir.
- Algunas de las causas que llevarían a determinar un resultado negativo de un dictamen de créditos hipotecarios para vivienda nueva y crédito hipotecario tradicional son:
 - Que la opción elegida no haya cubierto los requisitos precedentes.
 - Que el valor de la vivienda rebase el monto de crédito a otorgarse y el beneficiario manifieste no poder cubrir la diferencia.
 - Todo trámite que tenga que ver con escrituración deberá ser gestionado ante la Coordinación Jurídica y Normativa de la CAPREPOL.
 - En el acto de la firma de escrituras el promotor o vendedor deberá señalar la fecha en que se hará la entrega de vivienda.
 - Cuando el crédito hipotecario tradicional requiera una segunda o tercera ministración, se realizará la visita técnica verificando que se cumpla el programa y presupuesto de obra, así como con los planos arquitectónicos.
 - El calendario de visitas técnicas, se elabora semanalmente con base en las instrucciones recibidas por la Subgerencia de Créditos, tomando en cuenta la ubicación de los desarrollos habitacionales, número de visitas técnicas y tiempos de traslado entre desarrollos.
 - La cédula de visita técnica a los inmuebles, incluye información del elemento beneficiado, inmobiliaria, desarrollo habitacional, ubicación del inmueble, espacios de la vivienda, tipos de acabados, costo de la vivienda e instalaciones objeto del crédito hipotecario.
 - Los promotores que oferten vivienda deberán de entregar la documentación técnica y legal de su representada y del desarrollo habitacional, asimismo las empresas que incluyan dentro de su precio de venta las escrituras públicas, deberán informar por escrito a la Caja, que cubrirán la totalidad de los gastos de escrituración.
 - La empresa que incluya gastos de escrituración en su precio de venta integrará en la carpeta legal de la vivienda un escrito en original solicitando a la Caja la asignación de Notario Público, firmando uno por el elemento y el segundo por el promotor de vivienda.

Diagramas de flujo:





VALIDÓ

Lic. Anabel Velasco Santiago
Jefa de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios

Mtro. Víctor Gayosso Salinas
Subgerente de Créditos