



Proceso Sustantivo: Créditos Hipotecarios

Nombre del Procedimiento: Otorgamiento de un Crédito mediante un Préstamo con Garantía Hipotecaria.

Objetivo General: Desarrollar el trámite para otorgar un crédito, para la adquisición de Vivienda Nueva, en beneficio de los elementos activos que han sido seleccionados respectivamente por las Corporaciones.

Descripción Narrativa:

No.	Actor	Actividad	Tiempo
1	Subgerencia de Créditos	Recibe de las corporaciones los expedientes seleccionados para adquirir un Crédito Hipotecario y los envía a la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios.	1 día
2	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Recibe y revisa que los expedientes contengan la documentación requerida.	15 días
		¿La documentación cumple con los requisitos?	
		No	
3	Subgerencia de Créditos	Elabora oficio dirigido a la corporación indicando las causas, motivos y fundamentos por los que no se pueden otorgar los créditos hipotecarios, anexando el o los expedientes. Rubrica el oficio y lo envía a la Gerencia de Prestaciones y Bienestar Social junto con los expedientes.	1 día
4	Gerencia de Prestaciones y Bienestar Social	Recibe expedientes, firma oficio y los envía a la corporación, indicando la no procedencia del crédito.	1 día
		Conecta con fin del procedimiento	
		Si	
5	Líder Coordinador de Proyectos de Seguimiento a Créditos Hipotecarios	Realiza visita técnica y emite dictamen del inmueble, indicando la procedencia de la vivienda para el otorgamiento del crédito hipotecario y anexa los expedientes.	5 días
6	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Revisa el listado y expedientes de los elementos con el dictamen de visita técnica.	2 días
		¿Dictamen de visita técnica, determina que el inmueble garantiza el otorgamiento del crédito?	
		No	
7	Subgerencia de Créditos	Elabora y firma oficio dirigido a la corporación indicando las causas, motivos y fundamentos por los que no se puede otorgar el crédito hipotecario, anexando el o los expedientes.	1 día
		Conecta con el fin del procedimiento	
		Si	



8		Elabora memorándum, firma y lo envía a la Coordinación Jurídica y Normativa, solicitando se informe los costos de escrituración y notaría o pronunciamiento.	1 día
9	Coordinación Jurídica y Normativa	Recibe el memorándum y da respuesta de los costos de escrituración y notaría.	10 días
10	Subgerencia de Créditos	Elabora y envía memorándum, el cual contiene las condiciones del crédito y monto máximo autorizado, a la Coordinación Jurídica y Normativa, solicitando gire la instrucción al notario público para la elaboración del testimonio que formalice la operación.	1 días
11	Coordinación Jurídica y Normativa	Recibe memorándum y revisa.	1 días
		¿Es procedente el otorgamiento del crédito?	
		No	
12		Informa mediante memorándum a la Subgerencia de Créditos las causas jurídicas por la que no se debe otorgar el crédito y devuelve el o los expedientes.	1 día
13	Subgerencia de Créditos	Recibe memorándum con el o los expedientes y los turna a la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios.	1 día
14		Elabora y envía oficio dirigido a la corporación indicando las causas, motivos y fundamentos por los que no se puede otorgar el crédito hipotecario, anexando el o los expedientes.	1 día
		Conecta con el fin del procedimiento	
		Si	
15	Coordinación Jurídica y Normativa	Elabora oficio dirigido a la notaría pública el cual contiene las instrucciones para la elaboración de la escritura y se formalice la operación del otorgamiento del crédito y anexa el o los expedientes.	1 día
16		Revisa los expedientes con la notaría pública y establecen la fecha de firma de escrituras.	2 días
17		Envía memorándum con listado a la Subgerencia de Créditos, el cual contiene la fecha de firma de escrituras (mínimo con 3 días de anticipación a la fecha de firma).	1 día
18	Subgerencia de Créditos	Recibe memorándum con listado y lo turna a la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios, para que notifique a los elementos el lugar, hora y fecha de la firma de escrituras.	1 día
		¿El elemento se presentó a la firma de escrituras?	
		No	
19		Elabora y firma oficio dirigido a la corporación indicando las causas, motivos y fundamentos por los que no se puede otorgar el crédito hipotecario, anexando el o los expedientes.	1 día



		Conecta con el fin del procedimiento	
		Si	
20	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios (Técnico Operativo)	Recibe listado, elabora y firma Cédula de Autorización de Crédito Hipotecario, Dictamen de Crédito Hipotecario, Ministración de Fondos por Otorgamiento de Crédito Hipotecario.	5 días
21		Elabora memorándum dirigido a la Jefatura de Unidad Departamental de Control Presupuestal, solicitando la suficiencia presupuestal.	1 día
22	Gerencia de Administración y Finanzas	Recibe el Memorándum con la solicitud de suficiencia presupuestal, gira instrucciones a la Subgerencia de Finanzas, Jefatura de Unidad Departamental de Control Presupuestal y al Líder Coordinador de Proyectos de Egresos.	1 día
23	Líder Coordinador de Proyectos de Egresos	Realiza la transferencia electrónica, con base en la información capturada por el personal de la Subgerencia de Créditos.	1 día
24		Elabora memorándum dirigido a la Subgerencia de Créditos.	1 día
25	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Recibe soporte de las transferencias realizadas, el día de la firma de escrituras.	1 día
26	Líder Coordinador de Proyectos de Seguimiento a Créditos Hipotecarios (Técnico Operativo)	Ordena documentación soporte por número de expediente y archiva para su resguardo.	1 día
27	Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios	Envía a las corporaciones el layout de los montos de descuento vía nómina.	1 día
Fin del procedimiento			
Tiempo aproximado del procedimiento: 60 días hábiles			
Plazo o Periodo normativo-administrativo máximo de atención o resolución: N/A			

Aspectos a considerar:

1. El H. Consejo Directivo de la Caja, aprueba anualmente los montos máximos y las condiciones para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.
2. Se entiende por "Corporaciones", a saber: "Secretaría de Seguridad Ciudadana (SSC), "Policía Bancaria e Industrial (PBI), Heroico Cuerpo de Bomberos (HCB), todas del Gobierno de la Ciudad de México.
3. Anualmente las Corporaciones establecen las políticas y/o mecanismos para la realización de los Sorteos de Vivienda, para la selección de los titulares beneficiados de los créditos hipotecarios que se otorgan, así como de los suplentes en caso de desistimiento de alguno de los primeros.
4. El resultado de los titulares y suplentes beneficiados, es reportado por las Corporaciones a esta Entidad.



5. Las Corporaciones integran los expedientes de los beneficiados con los requisitos establecidos por la Caja, para el otorgamiento de los créditos hipotecarios en la modalidad seleccionada por ellos, que posteriormente se entregan a esta Entidad, para continuarse con la validación del cumplimiento de los requisitos hasta el otorgamiento del crédito.
6. Las modalidades que pueden adquirir los beneficiados son: vivienda nueva, vivienda usada, (compra a terceros), mejoras o reparaciones, construcción de vivienda en terreno propio, adquisición de terreno y construcción en el mismo, redención o cancelación de gravamen.
7. Los Créditos Hipotecarios de Vivienda Nueva, se otorgan a los elementos que carezcan de vivienda y que reúnan las siguientes características:
 - Ser elemento activo.
 - Tener antigüedad de cuando menos 5 años de servicio ininterrumpidos.
 - Estar casado civilmente, vivir en concubinato (acreditarlo) y si es soltero, la dependencia económica de sus descendientes o ascendientes.
 - Ser seleccionado por la Secretaría o Corporación afiliada a la Caja.
 - No haber sido beneficiado con algún otro crédito hipotecario.
 - Que el descuento del crédito hipotecario, sumado a los descuentos de otros créditos otorgados por la Caja, no exceda del 50% de su sueldo básico quincenal de cotización.
8. Es responsabilidad de los elementos, entregar a sus respectivas Corporaciones, los documentos que se requieran para el otorgamiento del Crédito Hipotecario.
9. Los documentos básicos para el otorgamiento de estos tipos de créditos hipotecarios son:
 - Oficio de asignación original (emitido por la corporación en donde se indica que el elemento es sujeto a crédito hipotecario).
 - Solicitud de préstamo original.
 - Hoja de servicios original (Historial del elemento en la corporación).
 - Acta de nacimiento del elemento, cónyuge e hijos (Originales).
 - Copia del último recibo de nómina.
 - Copia de la credencial del Instituto Nacional Electoral del elemento y del cónyuge.
 - Acta de matrimonio o constancia en caso de concubinato, unión libre o dependencia económica (Original).
 - Copia de la credencial de la corporación, actualizada y/o memorando de acreditación de identidad (emitido por la Secretaría o corporación a la que pertenezca).
 - Dos fotografías tamaño infantil del solicitante y de su cónyuge o concubina en su caso.
 - Copia de recibo de renta.
- i. Para el trámite del crédito: Adquisición de Vivienda Usada (compra a terceros), deberá presentar además de los documentos básicos, los siguientes:
 - Última boleta predial y agua (originales).
 - Certificado de no adeudo de predio y agua (originales).
 - Título de propiedad a nombre del vendedor(es) (Escrituras copia).
 - Avalúo bancario (valor comercial de la vivienda y las condiciones en las que se encuentra) (original).
 - Certificado original de Adquisición y/o Enajenación de Inmuebles. Emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el que se observe que no cuenta con propiedad el elemento solicitante.
 - Clave y valor catastral original (si el inmueble está en el Estado de México).



- Alineamiento y número oficial original (emitido por la Alcaldía o Municipio).
- Acta de matrimonio del vendedor.
- Identificación oficial del vendedor(es).
- Contrato de compra-venta original, cuyo monto de venta de vivienda sea menor o igual al valor determinado por el avalúo bancario.
- Certificado de no adeudo por aportación de mejoras, (si el inmueble está en el Estado de México) (Original).
- Certificado Original de Libertad o existencia de gravamen, en el que se corrobore que efectivamente el inmueble a adquirir esté libre de gravamen.

II. Para el trámite del crédito: Construcción de Vivienda en Terreno Propio, deberá presentar además de los documentos básicos, los siguientes:

- Última boleta predial y del agua (originales).
- Certificado de no adeudo de predio y agua (originales).
- Título de propiedad a nombre del vendedor (es) (escrituras copia).
- Alineamiento y número oficial original, (emitido por la Alcaldía o Municipio).
- Certificado de no adeudo por aportación de mejoras (si el inmueble ésta en el estado de México) (original).
- Clave y valor catastral original (si el inmueble ésta en el estado de México).
- Programa y presupuesto de obra (original).
- Plano arquitectónico debidamente autorizado (Original).
- Licencia de construcción (Original).
- Certificado Original de Libertad o existencia de gravamen, en el que se corrobore que efectivamente el inmueble a adquirir esté libre de gravamen.

III. Para el trámite del crédito: Redención o Cancelación de Gravamen, deberá presentar además de los documentos básicos, los siguientes:

- Última boleta predial y del agua (originales).
- Certificado de no adeudo de predio y agua (originales).
- Título de propiedad a nombre del elemento y en su caso cónyuge (Escrituras copia).
- Avalúo bancario original (valor comercial de la vivienda y las condiciones en las que se encuentra).
- Certificado de no adeudo por aportación de mejoras (Si el inmueble está en el Estado de México) (original).
- Estado de cuenta original, membretado y actualizado de la institución a la que se le adeuda; con proyección a 3 meses de los saldos adeudados.
- Certificado Original de existencia de gravamen, en el que se corrobore que el inmueble cuenta con gravamen a nombre del solicitante y en su caso cónyuge.

IV. Para el trámite del crédito: Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda en el mismo, deberá presentar además de los documentos básicos, los siguientes:

- Última boleta predial y del agua (originales).
- Certificado de no adeudo de predio y agua (originales).
- Título de propiedad a nombre del vendedor(es) (copia de escrituras).
- Certificado original de Adquisición y/o Enajenación de Inmuebles (emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México); en el que se observe que no cuenta con propiedad el elemento solicitante.
- Alineamiento y número oficial original (emitido por la Alcaldía o Municipio).



- Certificado de no adeudo por aportación de mejoras (si el inmueble está en el Estado de México), (original).
- Clave y valor catastral original (si el inmueble está en el Estado de México).
- Programa y presupuesto de obra (original).
- Plano arquitectónico debidamente autorizado (original).
- Licencia de construcción (original).
- Avalúo bancario original (valor comercial del terreno y las condiciones en las que se encuentra).
- Contrato de compra-venta original cuyo monto de venta de terreno sea menor o igual al valor determinado por el avalúo bancario.
- Acta de matrimonio del vendedor.
- Identificación oficial del vendedor(es).
- Certificado Original de Libertad o existencia de gravamen; en el que se corrobore que efectivamente el terreno a adquirir esté libre de gravamen.

V. Para el trámite del crédito: Mejoras o Reparación del Inmueble Adquirido en Propiedad y habitado por el elemento, deberá presentar además de los documentos básicos, los siguientes documentos:

- Última boleta predial y del agua (originales).
- Certificado de no adeudo de predio y agua (original).
- Título de propiedad a nombre del elemento y en su caso cónyuge (copia de escrituras).
- Alineamiento y número oficial original (emitido por la Alcaldía o Municipio).
- Certificado de no adeudo por aportación de mejoras (si el inmueble está en el Estado de México), (original).
- Clave y valor catastral original (si el inmueble está en el Estado de México).
- Programa y presupuesto de obra (original).
- Certificado Original de Libertad o existencia de gravamen; en el que se corrobore que efectivamente el inmueble a adquirir esté libre de gravamen.

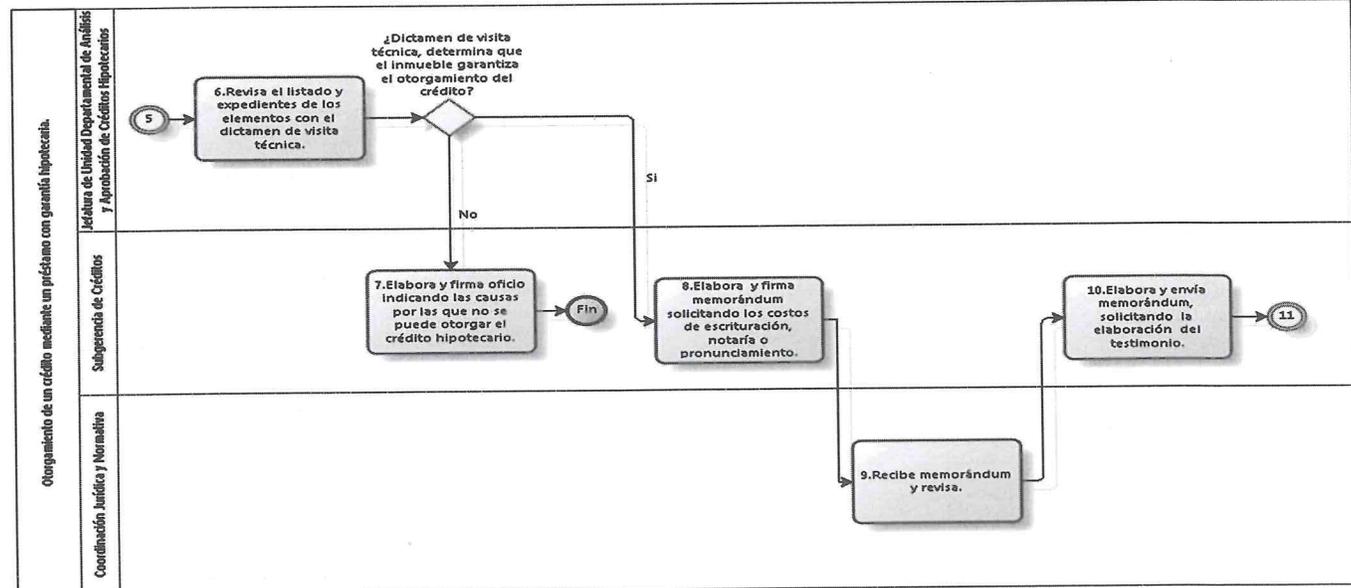
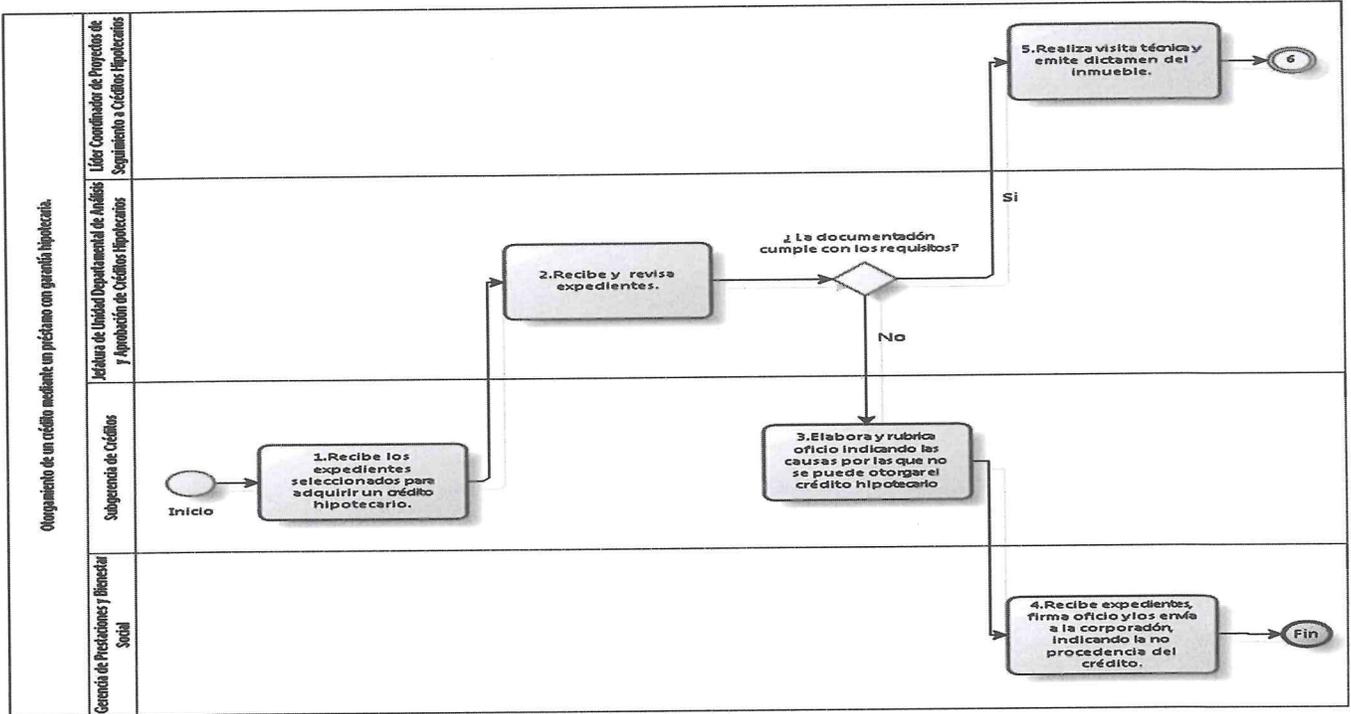
10. En caso de que el Certificado de Adquisición y/o Enajenación de Inmuebles, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, reporte una o diversas propiedades a nombre del solicitante, los beneficiarios tendrán que anexar la impresión de cada uno de los folios arrojados, asimismo se deberán presentar para ser integradas en el expediente instrumentado con motivo del otorgamiento del crédito hipotecario, las constancias que acrediten no tratarse de las mismas personas indicadas en el Certificado, por tratarse de casos de homonimia. Para tal efecto la Subgerencia de Créditos en coordinación con la Jefatura de Unidad Departamental de Análisis y Aprobación de Créditos Hipotecarios, instrumentará un Acta Circunstanciada en la que expondrá los elementos para determinar que la(s) propiedad(es) arrojadas, no pertenecen al elemento beneficiado.
11. En caso de que los elementos beneficiarios cuenten con un préstamo a corto plazo y con la finalidad de que tengan solvencia económica para el otorgamiento del crédito hipotecario, tendrán que reestructurar el préstamo a corto plazo como mínimo al 50% del adeudo. La condición antes referida únicamente es aplicable para los nuevos otorgamientos de crédito hipotecario.
12. La Subgerencia de Créditos deberá llevar un control de los créditos hipotecarios otorgados.
13. En caso de que los descuentos no se realicen por nómina o cese del trabajo el acreditado, es obligación del mismo pagar quincenalmente en las oficinas de la Caja, los abonos correspondientes al crédito otorgado.

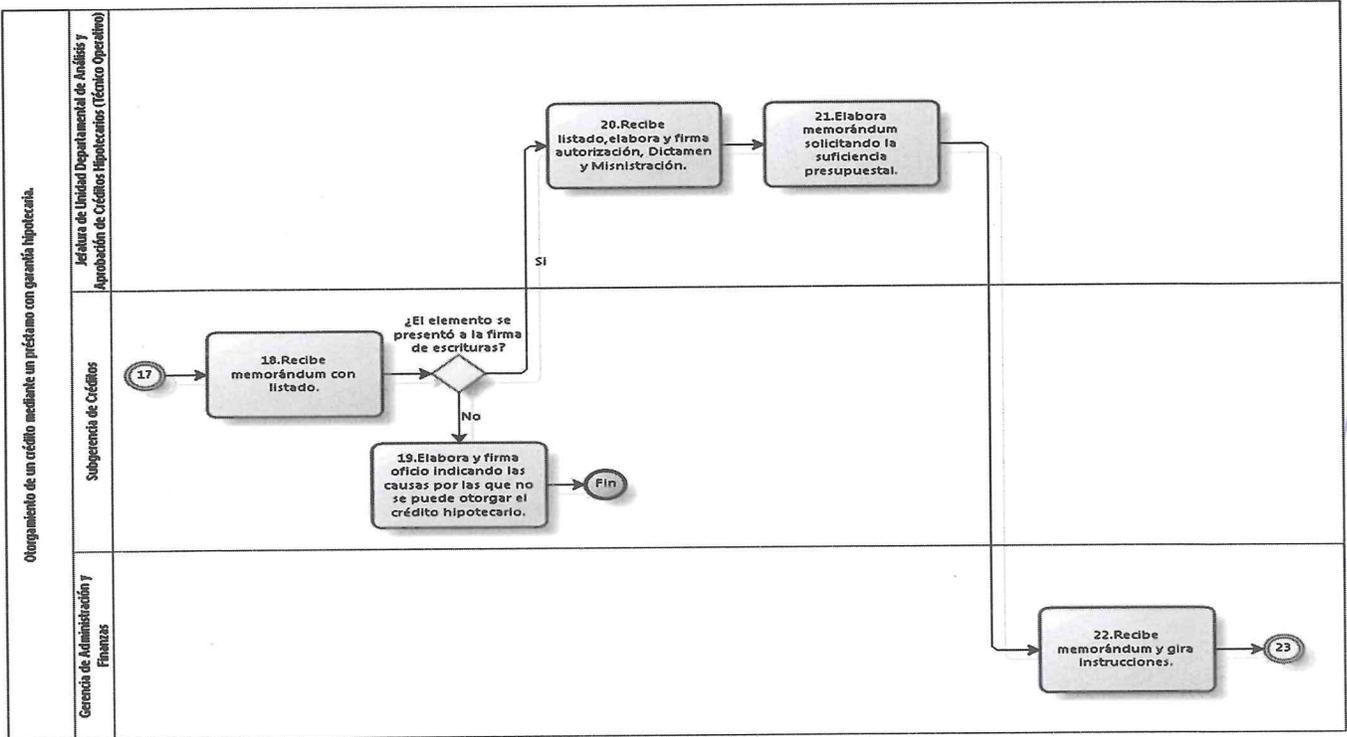
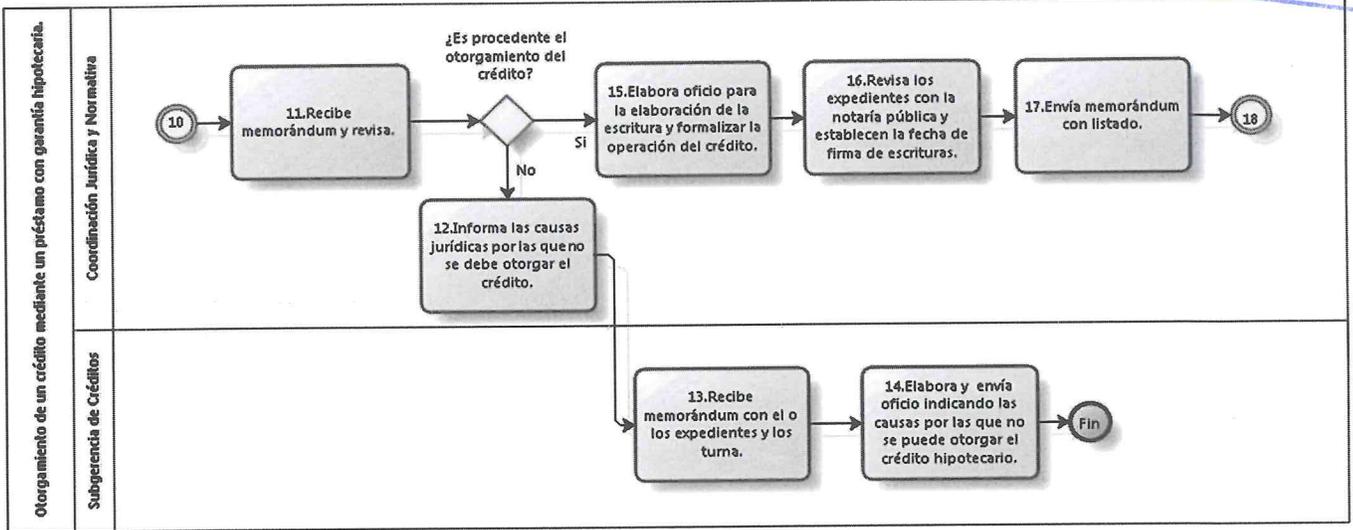


14. Es obligación de la Institución contratar un seguro de vida (saldos deudores), para que en caso de fallecimiento del elemento, quede liquidado el crédito hipotecario. De conformidad con el proceso establecido por la Compañía Aseguradora.
15. Es obligación del elemento cubrir los gastos notariales que se generen por la compraventa e hipoteca del crédito adquirido.
16. Los elementos tendrán derecho únicamente a un crédito hipotecario, conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de la Caja de Previsión de la Policía Preventiva de la Ciudad de México.
17. Los elementos activos que sean beneficiados con un crédito hipotecario, únicamente podrán ejercerlo en la Ciudad de México u otros Estados ubicados en la Zona Conurbada a este.
18. No se otorgará un préstamo a corto y/o mediano plazo hasta en tanto no se liquiden en su totalidad los saldos adeudados; en el caso de elementos beneficiados con crédito hipotecario, que tengan una o más quincenas e interés pendientes de pago y/o saldos por concepto de pena convencional.
19. En el otorgamiento del crédito hipotecario en las modalidades: Adquisición de Vivienda Usada; Construcción de Vivienda en Terreno Propio; Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda en el mismo y Mejoras o Reparación del Inmueble, no se admitirá el Certificado de Libertad o Existencia de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en proceso y/o trámite de cancelación de hipoteca o gravamen.
20. Podrá otorgarse crédito hipotecario en la modalidad: Redención o Cancelación de Gravamen; al elemento beneficiado o a su cónyuge, siempre y cuando el inmueble se haya adquirido dentro de la sociedad conyugal vigente.
21. En el otorgamiento del crédito hipotecario en la modalidad: Redención o Cancelación de Gravamen; el saldo pendiente a pagar, debe ser menor o igual a su monto máximo autorizado, para cancelar la hipoteca con la anterior Institución, esto es, el inmueble no puede ser motivo de garantía ante dos instituciones diferentes.
22. Se podrá otorgar crédito hipotecario en la modalidad de Mejoras o Reparación del Inmueble y Construcción de Vivienda en Terreno Propio, al elemento beneficiado o a su cónyuge, siempre y cuando el terreno o vivienda a mejorar, se haya adquirido dentro de la sociedad conyugal vigente.
23. Para el otorgamiento del crédito hipotecario en la modalidad: Adquisición de Vivienda Usada (compra a terceros) y Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda, se requiere que el vendedor(es) tenga el cien por ciento de facultades jurídicas para disponer libremente del inmueble y efectuar el acto jurídico de compra-venta.
24. El otorgamiento del crédito hipotecario en la modalidad: Construcción en Terreno Propio; Adquisición de Terreno y Construcción de Vivienda; así como Mejoras y Reparaciones, en los cuales se otorgan de dos a tres ministraciones, estas se autorizarán conforme al avance de obra que se acredite ante la Caja, mediante facturas y lista de raya a nombre del elemento.
25. Para los créditos hipotecarios totalmente liquidados, deberá expedirse la Carta Finiquito, previa solicitud del elemento acreditado.
26. El otorgamiento del crédito hipotecario en la modalidad; Vivienda usada (compra a terceros); Construcción en terreno propio; Adquisición de terreno y construcción en el mismo, Mejoras y Reparaciones; por el monto máximo otorgado, primero se cubren los gastos de escrituración y en segunda instancia la vivienda.



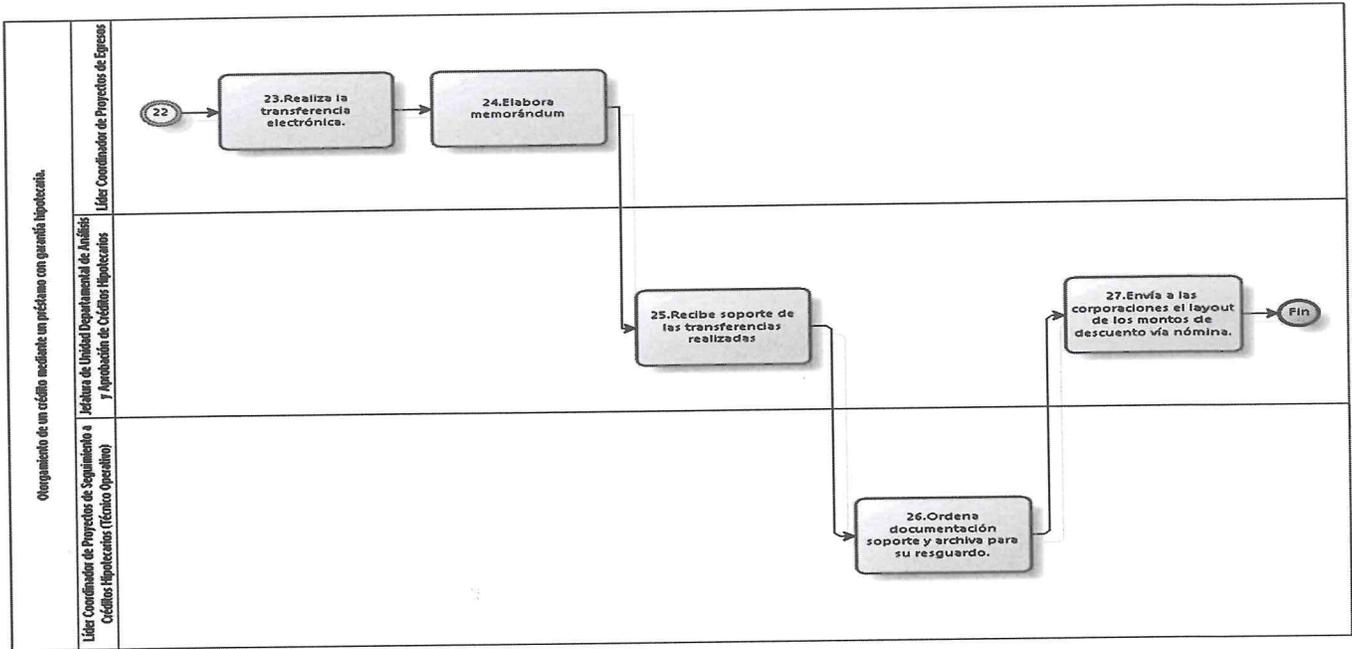
Diagramas de flujo:







MANUAL ADMINISTRATIVO



VALIDÓ

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

Mtro. Víctor Gayosso Salinas
 Subgerente de Créditos

