

Requisitos documentales para tramitar préstamo con garantía hipotecaria para compra de terreno con construcción existente.

Toda la documentación requerida para el trámite será presentada en original o copia certificada. *Nota: no se recibirá documentación en copia simple.*

No.	Requisito	Observaciones
1	Solicitud de préstamo.	En el formato deberá constar la firma autógrafa del solicitante y la fecha en que suba los documentos la plataforma. Se encuentra descargable y editable en la página del Isseg.
2	Original y copia simple para cotejo, o copia certificada de la Identificación oficial vigente del (los) asegurado(s) solicitante(s) y del (los) vendedor(es) del bien inmueble.	En caso de que el vendedor sea persona moral, deberá presentar en original o copia certificada el act constitutiva, así como del instrumento notarial que faculte al representante legal o apoderado de l empresa, en cuyo caso, también deberá presentar la correspondiente identificación oficial vigente e original y copia simple para cotejo, o en copia certificada.
3	CURP del solicitante (s) del préstamo y del(os) vendedor(es)	En caso de personas morales, presentar la CURP del representante legal.
4	Acompañar último talón de pago.	Original o copia certificada.
5	Comprobante de domicilio.	Con vigencia 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 matrimonio y acta de defunción del cónyuge.	Se aceptarán solicitudes de compraventas entre cónyuges casados únicamente bajo el régimen d separación de bienes. Cuando el asegurado que pretenda adquirir un inmueble se encuentre casado bajo el régimen d Sociedad conyugal, deberá presentar carta compromiso del cónyuge, para comparecer a la firma de l escritura respectiva, adquiriendo el carácter de deudor solidario.
7	Recibo Oficial de pago por concepto de revisión técnica del expediente.	El pago es por \$15.00 (Quince pesos 00/100 M.N.) y se realiza en la caja de ISSEG, una vez integrado el expediente.
8	Certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad.	Con vigencia no mayor a 1 mes. Se recomienda tramitarlo, una vez que tenga todos los demás requisitos.
9	Escritura de propiedad del inmueble a adquirir, con todos sus anexos, incluida la constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.	Incluir todas las escrituras relacionadas con el inmueble. Si se trata de inmueble que venderá u desarrollador de vivienda o fraccionador, incluir oficio de autorización o actualización de carpeta tipo.
10	Avalúo fiscal elaborado por perito autorizado por el Instituto, el cual deberá contar con validación de la autoridad catastral.	Con vigencia no mayor a 6 meses.
11	Avalúo comercial elaborado por perito autorizado por el Instituto, el cual deberá contar con cuadro de construcción con sistema de coordenadas UTM.	Con vigencia no mayor a 6 meses.
12	Alineamiento y número oficial del inmueble, expedido por la autoridad municipal.	Con vigencia no mayor a 6 meses.
13	Recibo o constancia en el que se acredite estar al corriente en el pago del Impuesto Predial, en el bimestre inmediato posterior al ingreso del expediente al Instituto, que señale inmueble, cuenta predial y periodo que se encuentra pagado.	En caso de presentar constancia, ésta deberá señalar el inmueble, cuenta predial y periodo que se encuentra pagado.
14	Contrato de promesa de compraventa simple, firmado por las partes en todas sus fojas. No es necesaria la ratificación ante notario público.	El contrato deberá tener una vigencia no mayor a cuatro meses posteriores a la fecha de presentació de la solicitud. Contener el compromiso por parte del vendedor para el pago del Impuesto Sobre l Renta y del comprador para el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio y Derechos. Si el preci de la operación en el contrato de la promesa de compraventa es superior al valor comercial d inmueble o al importe del préstamo hipotecario a que se tiene derecho, deberá señalarse en el mism contrato, que la diferencia excedente se cubrirá a la firma de las escrituras definitivas con recurso propios. El contrato de promesa de compraventa se encuentra disponible en la página del Isseg.
15	Permiso de división o su equivalente expedido por la autoridad municipal competente. En caso de que el inmueble cuente con alguna servidumbre, carga, limitación o gravamen, deberá hacerse constar la voluntad del propietario para dividirlo en instrumento público, el cual debe constar inscrito en el Registro Público de la Propiedad.	En el caso de que se pretenda adquirir solamente una parte de algún inmueble.
16	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 (para cotejo) y copia simple o copia certificada, de s identificación oficial vigente y CURP, así como identificaciones de los testigos.
17	Croquis de localización del bien inmueble.	Describir de manera detallada nombres de calles y referencias de ubicación.
18	Escrito de monto y plazo solicitado.	Descargable en la página del ISSEG
19	Constancia de situación fiscal del vendedor.	Constancia digital expedida por el Sistema de Administración Tributaria, con antigüedad no mayor seis meses.
20	Aviso de privacidad.	Descargable en la página del ISSEG, deberá ir firmado por el solicitante.

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 instituto en todo momento, podrá solicitar documentación adicional que resulte necesaria para la determinación del préstamo, derivado del análisis y condiciones especiales de cada solicitud.
- El importe y plazo 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 máximo de 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.
- Si el inmueble que se pretende adquirir se encuentra sujeto a copropiedad, los copropietarios deberán expresar su voluntad para enajenar la totalidad del inmueble.
 - Los asegurados o pensionados directos tienen la obligación de contribuir de forma anual y por el plazo de amortización a un Fondo Especial y Solidario que tiene por objeto garantizar la liquidación del adeudo a favor del Instituto.
 - En caso que el vendedor sea persona moral y la propiedad a adquirir sea producto de un Fideicomiso, deberá ser el Fiduciario quien formalice la venta.
 - Los gastos por honorarios del notario público serán cubiertos por el solicitante a la firma de la escritura.
 - No procederá el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria cuando el origen de la propiedad derive de diligencias de información testimonial ad perpetuum o regularización de predios rústicos.

EL TRÁMITE DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y SU FORMATO DE SOLICITUD SON TOTALMENTE GRATUITOS