



FORMATO
REQUISITOS CRÉDITO PARA DIRIMIR GRAVAMEN EN BIEN INMUEBLE PROPIO
REFERENCIA: PR-ICTSGEM-DP-06

Clave: FO-ICTSGEM-DP-147

Revisión: 8

Pág. 1 de 1

Se otorgará al afiliado de acuerdo al monto, antigüedad de cotización, plazo, tasa de interés y requisitos siguientes:

MONTO MÁXIMO	ANTIGÜEDAD DE COTIZACIÓN	PLAZO MÁXIMO	TASA DE INTERÉS
\$500,000.00	18 MESES	20 AÑOS	6% Anual

No serán susceptibles de crédito los inmuebles que devengan de resoluciones de inmatriculación administrativa, prescripción positiva, cesión de derechos, usufructo vitalicio, servidumbre, o cualquier otro que ponga en riesgo la garantía hipotecaria del Instituto.

Los inmuebles materia de crédito deberán ubicarse dentro del territorio del Estado de Morelos, al corriente en el pago de impuestos y derechos con el Municipio que corresponda, encontrarse fuera del núcleo agrario, así como no encontrarse en zonas de riesgo o zonas donde estén ubicados los polígonos de área naturales protegidas competencia de la Federación y del Ejecutivo Estatal.

El monto será determinado de conformidad con el estado de cuenta emitido por la persona moral que tenga gravado el inmueble, así mismo podrá otorgarse hasta un 10% para gastos de escrituración y un crédito adicional para el pago de seguro de crédito, siempre y cuando el afiliado cuente con capacidad de pago.

Los créditos podrán tramitarse en copropiedad únicamente entre cónyuges bajo el régimen de sociedad conyugal afiliados al Instituto, debiendo acreditar el parentesco con el acta de matrimonio.

En los casos en que el estado civil del afiliado sea casado bajo régimen de sociedad conyugal deberá contar con el consentimiento expreso del cónyuge en el acto jurídico de constitución de garantía hipotecaria.

REQUISITOS PARA LA PRIMERA ETAPA

El afiliado deberá presentar en original y copia legible para cotejo los siguientes documentos:

Documentos y datos de identificación del afiliado.

- 1. Comprobante de pago de nómina vigente;
- 2. Identificación oficial vigente.

Documentos del Bien Inmueble:

- 1. Copia legible del título de propiedad del inmueble que pretende dirimir: debidamente inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos;
- 2. Original del oficio emitido por el Registro Agrario Nacional a nombre del afiliado, el cual deberá especificar que el inmueble a hipotecar no se encuentra dentro de la poligonal de algún núcleo agrario; y
- 3. Copia del poder notarial e identificación oficial del representante legal o de la persona moral con la que se tiene el adeudo.

REQUISITOS PARA LA SEGUNDA ETAPA

El afiliado deberá presentar en original y copia legible para cotejo los siguientes documentos:

Documentos y datos de identificación.

- 1. Comprobante de pago de nómina vigente;
- 2. Acta de matrimonio, divorcio o resolución judicial del afiliado y del deudor solidario, en su caso;
- 3. Identificación oficial vigente del deudor solidario y/o garante hipotecario, si el estado civil del afiliado es casado bajo el régimen de sociedad conyugal, su cónyuge será su deudor solidario y garante hipotecario;
- 4. Comprobante de domicilio del deudor solidario con vigencia de 60 días naturales anteriores a la fecha de la solicitud del crédito, el domicilio deberá ubicarse dentro del estado de Morelos;

Documentos del Inmueble:

- 1. Estado de cuenta que contenga el monto a dirimir actualizado, firmado por el representante legal de la persona moral, con fecha de expedición no mayo a 30 días hábiles al momento de su presentación;
- 2. Original del plano catastral verificado en campo, con fecha de expedición no mayor a un año;
- 3. Original del avalúo con fecha de expedición no mayor a seis meses, expedido por perito valuador autorizado por el comité del Instituto;
- 4. Original del Certificado de Libertad o de Gravamen, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con fecha de expedición no mayor a 60 días hábiles, salvo que exista convenio de colaboración vigente con este último; y
- 5. Los que en su caso se determinen en la opinión de valor tales como: alineamiento y número oficial, dictamen estructural, dictamen de protección civil y rectificación de predio.

El afiliado podrá entregar al Instituto todos los documentos de la primera y segunda etapa para su revisión y aprobación por el Comité, en el entendido, que será responsabilidad del afiliado la cancelación de la solicitud del crédito si existe la imposibilidad jurídica o material que haga improcedente el otorgamiento y constitución de garantía hipotecaria.

En caso de ser aprobado el crédito hipotecario, el afiliado deberá presentar los siguientes documentos:

- 1. Presupuesto de gastos de escrituración expedido por la Notaría de su elección;
- 2. Contratar un seguro de crédito, que podrá ser pagado de la forma siguiente:
 - a) En efectivo en caja del Instituto;
 - b) Con el otorgamiento de un crédito; o
 - c) Descontado del crédito hipotecario solicitado.
- 3. Contratar un seguro de casa habitación con cobertura amplia que cubra el valor del inmueble en caso de siniestro, señalando como beneficiario preferente al Instituto y presentar la póliza y el comprobante de pago original para cotejo. Esta póliza deberá renovarse de manera anual dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha que se tenga señalada como vencimiento, y deberá mantenerse vigente durante la vida del crédito; y
- 4. Suscribir los actos jurídicos a realizar ante el fedatario público, asimismo presentar original de la identificación oficial vigente del afiliado, del deudor solidario y del representante legal de la persona moral, así como copia legible de comprobante de pago de nómina vigente del afiliado.

Nota: Como comprobante de domicilio podrán presentar pago de predial del año en curso, de agua, luz, teléfono residencial, cable o carta de residencia.