



Sácale provecho
al crédito



Que tu casa sea... itu casa!

ROCÍO ALVEAR

¿Terminaste de pagar
tu crédito hipotecario?
¡Felicidades! Hay un paso
que no debe faltarte.

Para todas las personas resulta una satisfacción muy grande el terminar de pagar su crédito hipotecario. Sin embargo, cuando al fin te consideras libre, te encuentras con que aún te falta realizar un trámite: liberar o cancelar tu hipoteca.

Cuando firmaste el contrato de crédito hipotecario para la compra de tu casa, el inmueble que adquiriste se quedó como garantía de pago, es decir adquirió un gravamen (obligación que se le aplica al inmueble para indicar que éste se encuentra comprometido), el cual debe cancelarse ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio cuando terminas de pagar el crédito, para que tu casa quede libre de cualquier compromiso adquirido, y por fin tu casa sea tu casa.

Debes considerar que el trámite tiene un costo que deberás cubrir, el cual va a depender de la entidad federativa en la te encuentres y del notario público (el costo para el D.F. oscila entre \$6,000 y \$8,000).

También debes tener en cuenta que para que te entreguen las escrituras con la liberación de la hipoteca registrada en el Registro Público de la Propiedad, deberás esperar entre dos y cuatro meses.

Cada organismo e institución financiera tiene sus procedimientos para realizar el trámite de cancelación de hipoteca.

Aquí algunos escenarios dependiendo de quién te haya otorgado el crédito:



Debes entregar a tu patrón el aviso de suspensión de descuentos para que deje de retener de tu salario el pago por este concepto (esto se hace mediante un formato que puedes obtener en la página web del Infonavit: www.infonavit.org.mx, en el canal de servicios en línea). Posteriormente deberás elegir al notario público de tu preferencia y comunicarte a Infonatel (al 9171 5050 desde la Ciudad de México o al 01800 008 3900 sin costo desde el interior de la República) para que se lleve a cabo la cancelación de la hipoteca. Debes tener a la mano los siguientes datos:

Datos de la escritura pública:

- Número de escritura.
- Fecha de escrituración.
- Dirección de la vivienda (como está en la escritura).
- Datos del notario público que expidió la escritura.

Si parte de tu crédito lo tenías con alguna institución financiera (Cofinavit y Apoyo Infonavit):

- Número del instrumento.
- Fecha del instrumento.

Datos del notario que realizará la cancelación:

- Número de Notaría.
- Nombre completo del notario público.
- Dirección completa de la Notaría (incluyendo colonia y código postal).
- Teléfono y correo electrónico.

Para recoger tus escrituras existen dos posibilidades:

1. Si adquiriste tu vivienda con crédito Infonavit antes del 2004, comunícate a Infonatel y solicita tus escrituras debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

2. Si obtuviste tu crédito del 2004 en adelante, el notario con quien formalizaste tu operación será quien ten entregue este documento.



Te debes presentar en el Centro Integral de Servicios (CIS) del FOVISSSTE o en el departamento de vivienda del estado que te corresponda, con la siguiente documentación:

- Constancia de Finiquito emitida y firmada por el área correspondiente del FOVISSSTE.



- Escritura pública donde conste el otorgamiento del crédito con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad o constancia de folio que contenga los datos registrales de la hipoteca a favor del FOVISSSTE.

- Original y dos copias del pago de derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del D.F. o entidad de que se trate. (Sólo para la modalidad administrativa).

Hay dos formas de hacer el trámite:

1. De forma notarial

La cual se realiza ante el notario público de tu elección. Una vez integrado el expediente con la documentación requerida, en un máximo de cinco días hábiles se te entregará una carta de instrucción que deberás llevar al notario público de tu preferencia, quien elaborará el proyecto de escritura de cancelación y lo enviará al FOVISSSTE para su revisión y firma. Posteriormente el notario realizará la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro Público de la Propiedad y una vez inscrita, el notario te entregará la escritura de cancelación de hipoteca. Los costos por derechos de inscripción y honorarios notariales serán cubiertos por ti.

2. De forma administrativa

Este trámite se realiza sin la intervención de un notario público mediante un instrumento administrativo. En este caso, el FOVISSSTE elabora la escritura de cancelación de hipoteca. El trámi-

te de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad para el D.F. lo realiza el FOVISSSTE (para el caso de otras entidades lo deberá realizar el derechohabiente). Los costos por derechos de inscripción ante el Registro serán cubiertos por ti.

El FOVISSSTE se compromete a elaborar o entregarte para su inscripción el Instrumento Administrativo de cancelación de hipoteca sin ningún costo, en un término máximo de 12 días hábiles.

Distrito Federal

Centro Integral de Servicios (CIS):
5322 0497 ext. 85368, 85358, 85340.
Horario de 9:00 a 14:00 hrs.
(de lunes a viernes).

Interior de la República

Acudir al Departamento de Vivienda Estatal del ISSSTE que te corresponda.

Consulta el siguiente *link*:

http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Directorios_Departamentos_Vivienda



Instituciones Financieras

Los trámites de liberación de garantías ya sea para instituciones bancarias, Sofomes y Sofoles son muy similares a los anteriores, sin embargo cada institución financiera tiene políticas y procedimientos distintos, por lo que te recomendamos que al terminar de pagar tu crédito acudas a la institución donde lo tramitaste y preguntes qué documentación necesitas y si tiene algún costo.

Las instituciones financieras están obligadas por ley a entregarte la escritura de tu propiedad libre de cualquier gravamen en sesenta días hábiles a partir de que realizas el último pago de tu crédito hipotecario; los honorarios del notario así como los gastos de inscripción al Registro Público deberán ser cubiertos por ti. Preguntá a tu institución cuáles son los notarios con los que tienen convenio y a cuánto asciende el costo por dicho trámite. En caso de que el costo se te haga elevado o lo quieras realizar tú, pregunta cuál es el procedimiento y solicita una carta de instrucción notarial dirigida al notario público

de tu preferencia, para que sea él quien realice la escritura de cancelación de hipoteca.

Te sugerimos que al momento de pagar la última mensualidad de tu crédito con cualquier tipo de institución, solicites una carta de finiquito o tu estado de cuenta en ceros, donde conste que el crédito hipotecario está liquidado y te libera de cualquier adeudo.

Si dedicaste años de trabajo y esfuerzo para terminar de pagar tu crédito hipotecario, no dejes trámites pendientes que a la larga se olvidan, solicita la cancelación de hipoteca para al fin después de tanto tiempo invertido, tu casa sea tu casa. ➤

Fuente. Investigación propia *Proteja su dinero*.



Toma nota

No seas uno más

La principal causa de controversias recibidas en Condusef con relación a créditos hipotecarios es que la institución financiera no entrega la carta liberación de adeudos o carta finiquito.

2010	2011
24%	22%

*Cifras preliminares a septiembre de 2011.
Fuente: Condusef, Dirección de Información y Desarrollo Estadístico.