
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA

TESIS PROFESIONAL QUE PRESENTA

JUAN JORGE PARRA SÁNCHEZ

PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

CON EL TEMA:



**TRAMITOLOGÍA PARA LA OBTENCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL INSTITUTO DE
SEGURIDAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE YUCATÁN (ISSTEY).**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

SINODO

PRESIDENTE: ARQ. FERNANDO CAMPOS SANTOYO

VOCAL: ARQ EFRAIN LÓPEZ ORTEGA

SECRETARIA: ARQ. IRMA ROMERO GONZALEZ

INDICE

¿Qué es un Crédito Hipotecario ISSTEY?.....	1
El por qué de los Créditos Hipotecarios ISSTEY.....	2
¿Dónde se Generan los Créditos Hipotecarios ISSTEY?.....	4
Personajes que Intervienen en la Tramitología de Créditos Hipotecarios ISSTEY.....	5
Procedimiento de Evaluación de Solicitud de Crédito.....	8
Pasos a Seguir en la Tramitología de Créditos Hipotecarios.....	9
Informes.....	12
Alternativas de Crédito Hipotecario.....	18
Entrega y recepción de documentación solicitada.....	18
De la Sesión del Comité de Prestaciones Sociales.....	19
Tramite Siguiende a la Entrega de Documentación y Aprobación de la Misma. Citas Telefónicas con Usuarios para Posteriores Visitas Técnicas.....	21
Consideraciones y tramites que se han realizado para la actualización para los valores de calle.....	23
Inspección técnica al predio que consiste en visita física al mismo.....	23
Inspección jurídica al predio que consiste en visita física al mismo.....	23
Segunda información al derechohabiente.....	24
Del Seguimiento de Obra en Caso de Construcción y/o Ampliación	25
Al Concluir la Obra, Visita al Predio y Reporte – Oficio y Reporte Fotográfico de Terminación de Obra	28
Solicitud de crédito, ejemplos:.....	29
Construcción de vivienda en terrero propio, ejemplo.....	30
Construcción de vivienda en terrero propio, ejemplo(contestación)	48
Ampliación y/o remodelación de casa- habitación, ejemplo.....	51
Ampliación y/o remodelación de casa-habitación, ejemplo (contestación).....	70

Compra de casa a terceros, ejemplo.....	73
Compra de casa a terceros, ejemplo (contestación)	76
Compra de casa nueva, ejemplo.....	80
Compra de casa nueva, ejemplo (contestación).....	83
Cancelación de gravamen, ejemplo.....	87
Cancelación de gravamen, ejemplo (contestación)	89
Avance de obra.....	92
Informe de terminación de obra.....	94
Conclusión.....	96
Bibliografía	97



Vivienda del programa de obtención
de casa nueva con crédito hipotecario.

Escogimos este tema de
“Tramitología para la obtención
de Créditos Hipotecarios del ISSTEY”,
como tesina para presentar a la
Facultad de Arquitectura de la UNAM
en virtud de que en lo personal para el autor de
esta, es un tema que conocemos bien
y ha sido motivo de satisfacción, esfuerzo
y superación personal dicho trabajo que se ha
realizado día con día y participado activamente
para ayudar a un sector muy importante de la sociedad
para la obtención de Créditos Hipotecarios que ofrece el ISSTEY
(Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores del Estado de
Yucatán) y es altamente gratificante dar a conocer este tipo muy
especial de trabajo para la posteridad.

Qué es un Crédito Hipotecario ISSTEY?



Es una prestación económica para resolver un problema o una necesidad de habitación y es Hipotecario porque para entregar éste a la persona que tiene derecho se requiere de una garantía mediante Hipoteca y la intervención de un notario.

Esta Hipoteca puede ser un terreno baldío o bien puede realizarse en un terreno con construcción, y es ISSTEY porque es esta Institución, la que otorga esta prestación o Crédito.

ISSTEY es: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE YUCATAN. Esto quiere decir que estos préstamos hipotecarios se dan o se otorgan a los trabajadores que prestan sus servicios en la capital y/o municipios del estado de Yucatán, pueden ser por ejemplo: policías, bomberos, profesores o bien cualquier otro trabajador que preste sus servicios dentro de este sistema estatal.



Fachada de Oficinas Generales del ISSTEY.



Interior de Oficinas Generales del ISSTEY.

El Por qué de los Créditos Hipotecarios ISSTEY



El **ISSTEY** siendo una institución de seguridad social se ha dado a la tarea de beneficiar a los derechohabientes y sus familias, partiendo de esta afirmación es que se crearon los Créditos Hipotecarios que como decíamos anteriormente es una prestación entre otras que tiene el instituto.

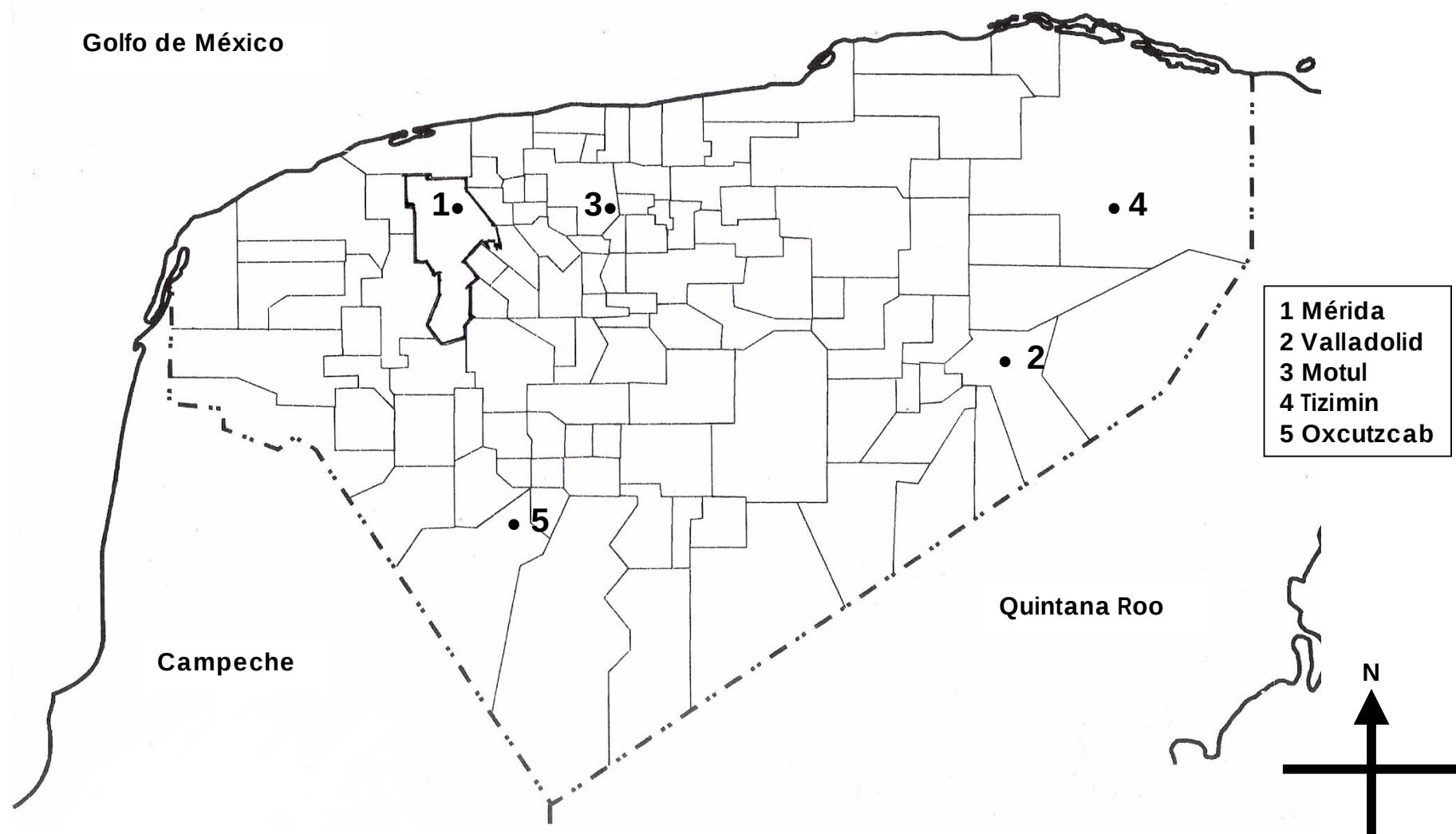
Estos Créditos Hipotecarios **ISSTEY** vienen a llenar un vacío que antes no existía y que solamente tenían acceso las instituciones bancarias de la iniciativa privada. Ahora podemos mencionar que han sido y son beneficiadas cientos de familias yucatecas.

Estos Créditos Hipotecarios son fáciles de obtener mediante una solicitud que se presenta en las oficinas generales y cumpliendo los requisitos necesarios, los cuales mencionaremos más adelante.

Debemos hacer mención que esta prestación económica es un Crédito para pagar a largo plazo, esto es con un máximo de quince años, y con un interés del 11% anual sobre saldos insolutos, con lo cual insistimos se benefician de una manera real y efectiva la sociedad.

El Estado de Yucatán tiene 106 municipios, con su capital que es Mérida, anexamos plano de estos. (Ver pagina siguiente).

Mapa del Estado de Yucatán: Mérida Capital del Estado de Yucatán y sus Módulos de Oficinas del ISSTEY en el Estado



¿Donde se Generan los Créditos Hipotecarios ISSTEY?



Los Créditos Hipotecarios que otorga el **ISSTEY** son generados por la necesidad de las personas activas productivamente que elaboran en el sistema estatal de obtener una vivienda digna y a la vez de crear a mediano plazo un patrimonio familiar.

Estas personas pueden tramitar sus Créditos Hipotecarios en las Oficinas Generales del Instituto, que se encuentran en la calle 66 No. 525 entre 65 y 67 de la localidad y municipio de Mérida, o bien en algún Módulo del **ISSTEY** que se localiza en el interior del Estado en ciudades como Valladolid, Tizimín, Oxkutzcab y Motul, donde personal adiestrado para estos trámites atiende solicitudes de derechohabientes.

Es requisito como veremos mas adelante que estas personas radiquen en la localidad (del Estado de Yucatán) donde solicitan el Crédito Hipotecario.

Otra opción de que el trabajador inicie y realice sus trámites para la obtención de Créditos Hipotecarios es mediante el Secretario General de su Sindicato como lo es el caso de los maestros burócratas estatales, quien es la persona indicada que conoce estos mecanismos y puede hacer las conexiones pertinentes con las personas adecuadas y en los momentos oportunos como lo han demostrado en sus intervenciones.

Dentro del Edificio de las Oficinas Generales del **ISSTEY** las personas deben acudir en primera instancia al Departamento de Crédito en donde se le atenderá respecto a su pretensión de adquirir su Crédito Hipotecario, cabe mencionar que este Departamento de Crédito pertenece a las Oficinas Generales del **ISSTEY** como veremos en el Procedimiento de evaluación de solicitud de Crédito de la pagina 7. Y jerárquicamente esta dentro de la Subdirección Financiera.

Personajes que Intervienen en la Tramitología de Créditos Hipotecarios ISSTEY



Podemos mencionar que son 3 las personas que directamente intervienen en la tramitología de los Créditos Hipotecarios, a saber:

Sin tener en cuenta jerarquías

- a).- La persona dentro del Departamento de Crédito encargada de atender estos créditos
- b).- El supervisor de obras dentro del Departamento de Coordinación Patrimonial
- c).- El abogado encargado de la revisión legal o jurídica de los créditos del Departamento o Unidad de Asuntos Jurídicos

Estos departamentos que mencionamos aquí, también esta vinculada con otras de mayor jerarquía, como ya se mencionará en el respectivo Organigrama del **ISSTEY** pero para nuestro estudio estos empleados son los que nos interesan.

a).- **DEPARTAMENTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO** es el órgano que da información al derechohabiente, informándole todo lo concerniente a los Crédito Hipotecarios, como lo son entrega de solicitudes, sus derechos y obligaciones, así como las alternativas de que cuenta el Instituto para beneficiar al derechohabiente y su familia.

Posteriormente este departamento revisara cuidadosamente la documentación presentada según el tipo de Crédito Hipotecario de que se trate y en caso de Construcción Nueva o de Ampliación de Casa Habitación se encargara de dar seguimiento a las ministraciones (administrativamente) según el avance de obra y el calendario presentado por el interesado.

Mas adelante veremos como es la relación de este departamento con otras del mismo Instituto.

b).- **EL SUPERVISOR DE OBRA.** Esta debe ser una persona con conocimientos de construcción y con criterio amplio para tomar decisiones que ayuden, orienten al derechohabiente, es la persona encargada de la revisión de todo lo concerniente al aspecto técnico y profesional que demandan los Créditos Hipotecarios.

En este caso de los Créditos Hipotecarios este Supervisor de obras lo puede desempeñar un Arquitecto, un Ingeniero o un profesional con los conocimientos del ramo. Este tendrá las siguientes obligaciones:

- 1.- Supervisa obra
- 2.- Revisa y aprueba o rechaza planos.
- 3.- Hace levantamientos.
- 4.- Saca fotos representativas.
- 5.- Realiza dictámenes técnicos de documentación.
- 6.- Hace reportes y oficios.
- 7.- Revisa y aprueba o rechaza presupuestos de obra.
- 8.- Aconseja respecto a mejoras y/o ampliación de la vivienda.
- 9.- Verifica y aprueba o rechaza calendarios de obra.
- 10.- Realiza tablas graficas de avance de obra para reportes.
- 11.- Lleva el control y avance de obras.
- 12.-Realiza inspecciones técnicas al predio.
- 13.- Revisa la documentación (facturas, estimaciones de mano de obra, etc.) para el pago de ministraciones.

c).- **LA UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS**, que depende del ISSTEY, es el órgano encargado de hacer la revisión de la documentación presentada desde el aspecto legal.

Además el departamento jurídico es el encargado de realizar ciertos trabajos de investigación así como de la legalidad de la documentación presentada por el derechohabiente.

Cabe mencionar aquí que la Unidad de Servicios Jurídicos es la encargada de contratar a los Notarios que intervienen en el asunto de las Escrituras e Hipotecas de los inmuebles presentados por el o los derechohabientes.

Personajes de Mayor Jerarquía que Intervienen en la Tramitología de Créditos Hipotecario ISSTEY

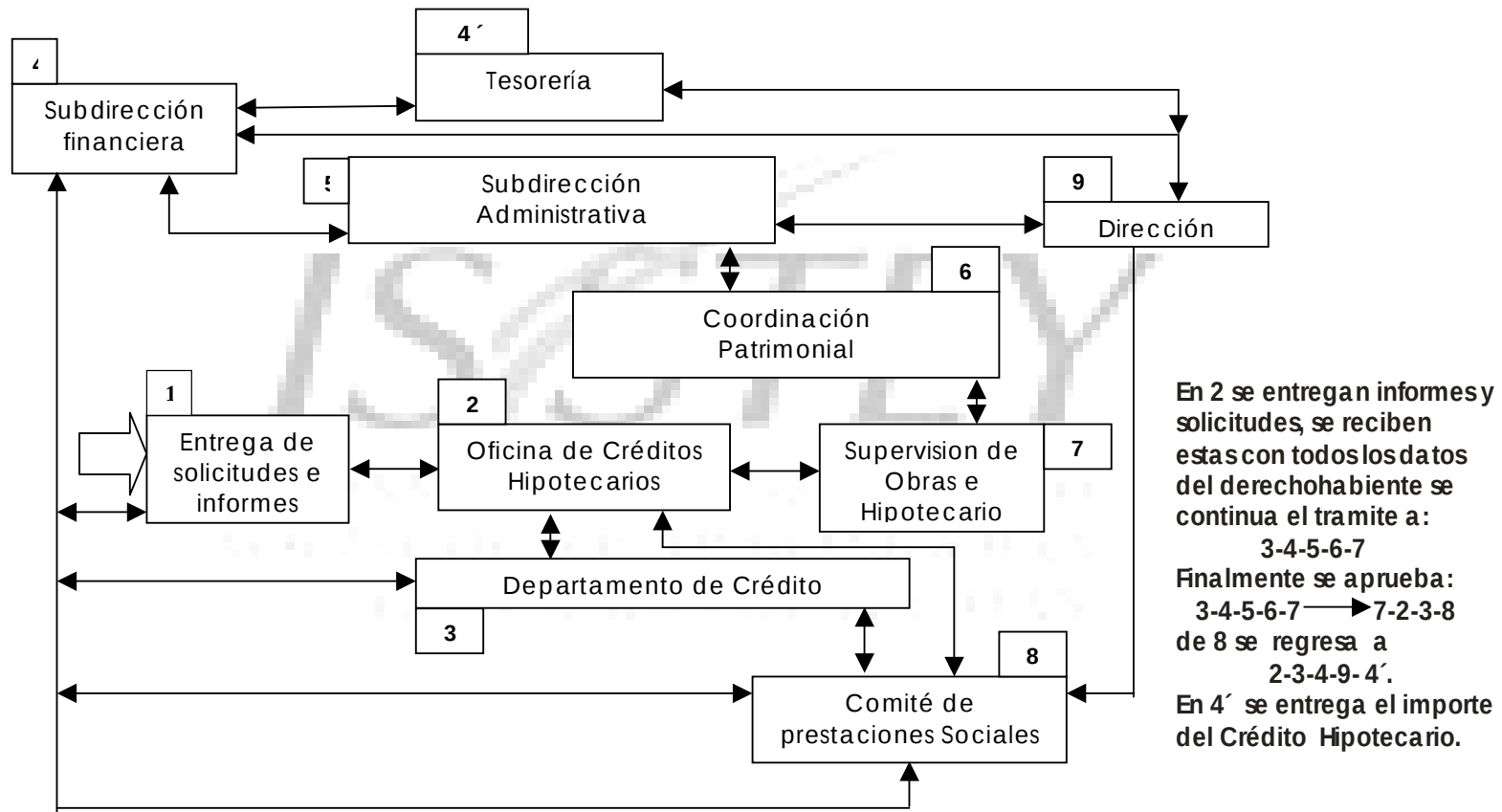
Tienen la injerencia o participación en los Créditos Hipotecarios **ISSTEY**.

En orden de menor a mayor jerarquía:

- 1).- El Supervisor de obras.
- 2).- El o la persona encargado de atender al público en el Departamento de Créditos.
- 3).- El o la persona encargado de atender al público en la Unidad de Asuntos Jurídicos.
- 4).- La Coordinadora de la Unidad de Coordinación de Supervisión de obras e Hipotecario.
- 5).- El Gerente del Departamento de Créditos.
- 6).- El Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos.
- 7).- El Subdirector Administrativo.
- 8).- El Subdirector Financiero.
- 9).- El Director General.

Procedimiento de Evaluación de Solicitud de Crédito

- Secuela de entrega y recepción de solicitudes y aprobación de las mismas:



- Aceptada la solicitud en caso de ampliación y/o construcción , seguimiento de obras 2-3-4-5-6-7 → 2-3-4-4'

Pasos a Seguir en la Tramitología de Créditos Hipotecarios

Explicación del procedimiento de evaluación de solicitud de Crédito que ya se presentó (ver página 8).

El trabajador estatal quien ha cotizado más de dos años al ISSTEY y que desee obtener esta prestación económica, deberá:

- Acudir a la oficina que para tal efecto tiene instalada el instituto en sus oficinas generales en el departamento de Crédito.
- Pedir informes y llenar la solicitud que se le entrega.
- Seguir los lineamientos y requisitos que se piden.
- Acudir nuevamente a la oficina mencionada con toda la documentación requerida y entregarla a ese departamento.
- Ese departamento de Crédito revisa la documentación presentada y si esta es correcta y completa, sigue el trámite.
- Posteriormente ese departamento de Crédito enviara los oficios correspondientes solicitando inspección técnica o legal según el caso a la unidad de Coordinación patrimonial, específicamente a la oficina de Supervisión de obras e hipotecario o a la unidad de asuntos jurídicos como se indica.

- El departamento de Crédito Hipotecario pide a la Supervisión de obras e Hipotecario a través de la unidad de Coordinación patrimonial y también a través de la Subdirección administrativa su intervención para hacer la investigación correspondiente que incluye visita al predio del derechohabiente.
- Para la inspección legal se sigue el mismo procedimiento.
- Después de efectuada la visita al predio en que se anotaran todos los datos para contestar el oficio. Del departamento de Crédito, la oficina de Supervisión de obras e Hipotecario estará en posibilidad de dar respuesta al departamento de Crédito.
- Se da respuesta a lo solicitado por el departamento de Crédito.
- Este oficio va avalado por la Subdirección administrativa.
- Este oficio va acompañado de reporte fotográfico, dictamen técnico de la documentación presentada y avalúo del inmueble en la mayoría de los casos, avalúo que lo efectúa el Supervisor de Obra y no tiene costo para el usuario.
- Todos estos documentos que ya se encuentran en el departamento de Crédito, vienen a completar el expediente inicial presentado por el derechohabiente.

- Ya completada la documentación estará lista para una segunda revisión mas detallada que una vez realizada estará lista para su ingreso al comité de prestaciones sociales del ISSTEY que esta constituido en el órgano máximo que aprobara o rechazara la solicitud de Crédito Hipotecario según el caso.
- En caso de construcción o ampliación de vivienda si esta es aprobada se le dará seguimiento a la solicitud hasta su terminación.
- De llegar a aprobársele el crédito al derechohabiente posterior a la fecha en que se haya reunido el comité de prestaciones sociales del ISSTEY se le indicara a este la fecha para la adjudicación del Crédito y firma de la Hipoteca ante notario.
- Constituyéndose esta en primera Hipoteca.



Vista interior del Departamento de Crédito del ISSTEY.

Informes:

Observaciones y requisitos que deberá cumplir el trabajador afiliado que solicite Créditos Hipotecarios para:

Construcción de vivienda y/o ampliación o mejoras de casa habitación.

Observaciones:

A).- El trabajador deberá cumplir con el artículo 52 de la ley de Seguridad Social que dice: “Los Créditos Hipotecarios se destinarán exclusivamente a resolver el problema de la habitación familiar”.

B).- Vivir en el predio donde se pretenda construir, ampliar o mejorar

C).- El importe del Crédito podrá ser por el monto que le corresponda tomando como base el sueldo nominal del solicitante.

D).- En caso que el solicitante sea divorciado deberá presentar las bases del divorcio además del acta de divorcio original para la comprobación de la necesidad de casa-habitación.

E).- Liquidar créditos especiales, a corto plazo, línea blanca u otros vigentes,

F).- No ser mayor de 60 años, jubilado o pensionado.

G).- El préstamo podrá ser como máximo \$120,000.00 M.N.

Original y Copia de Toda la Documentación que a Continuación se Solicita:

Requisitos:

- 1.- Llenar una solicitud para obtener el Crédito Hipotecario. (ver pagina 29 y 30)
- 2.- Ultimo recibo de pago de pago de sueldos (talón pago).
- 3.- Credencial vigente del **ISSTEY**.
- 4.- Constancia de vigencia de derechos como mínimo 2 años de cotizaciones (departamento de afiliación del **ISSTEY**).
- 5.- Acta de nacimiento certificada y actualizada del solicitante, del cónyuge y de sus hijos.
- 6.- Acta de matrimonio certificada y actualizada (del año en curso).
- 7.- Certificado de única propiedad en todo el estado del solicitante y del cónyuge (tres meses de validez)
- 8.- Constancia de única propiedad municipal del solicitante, constancia de no propiedad municipal del cónyuge (Catastro municipal de Mérida).
- 9.- Escrituras originales del predio en garantía, y además la cedula y plano catastral actualizados con la descripción de todas las construcciones manifestadas (a nombre del trabajador).

-
- 10.- Certificado de no adeudar el impuesto predial (2 copias).
 - 11.- Constancia de no adeudar el agua potable.
 - 12.- Certificado de libertad de gravamen (registro público de la propiedad del estado de Yucatán)
 - 13.- Cédula del padrón municipal, como comprobante domiciliario del trabajador (ayuntamiento respectivo).
 - 14.- Anexar presupuesto, calendario de ejecución de obra y firma del constructor responsable.
 - 15.- Plano de construcción a escala y perfectamente acotado, señalando el área por construir con las especificaciones de la construcción correspondiente, apegado al monto del crédito, siempre y cuando cumpla con el artículo 52.
 - 16.- Proporcionar datos de la empresa, del ingeniero, arquitecto o responsable de la obra, cédula profesional con responsiva tales como domicilio de la empresa, domicilio particular, teléfonos, tiempo laborando en el ramo de la construcción, copia de identificación con foto (credencial de elector).
 - 17.- Contrato o convenio con el **IMSS** para el pago de cuotas de los trabajadores que intervienen en la obra (a partir de la primera administración).
 - 18.- Presentar permiso de construcción de la dirección de desarrollo municipal y/o de otras autoridades según corresponda (a partir de la primera administración).

Además de las observaciones y requisitos que deberá cumplir el trabajador afiliado y que ya se mencionaron en la alternativa referente a la construcción y ampliación de casa – habitación, en el caso de compra de casa – habitación a terceros y cancelación de gravamen. Se solicita:

Que el predio tenga:

- 8 metros de frente como mínimo.

Observaciones:

En cuanto a las observaciones además de los incisos de la “A” a la “G”, deberá tomarse en cuenta:

H).- No procede la compra de la casa – habitación si el solicitante fue propietario de ese predio.

I).- Si el vendedor es casado bajo el régimen de bienes mancomunados, ambos tendrán que comparecer a la firma de Compra–Venta.

J).- El trabajador deberá disponer del Crédito de acuerdo al monto que obtenga según su sueldo base, siempre y cuando no rebase el tope fijado por el Comité de Prestaciones Sociales, pero si el saldo a liquidar fuera mayor a su alcance y el trabajador tenga los recursos para liquidar, podrá hacerlo exhibiendo en el momento de la firma del otorgamiento de Crédito el saldo para liquidar al banco o empresa de que se trate.

Requisitos:

En cuanto a los requisitos además de cumplir con los incisos mencionados del 1 al 18, deberá tomarse en cuenta.

Original y copia de toda la documentación que a continuación se menciona:

- 19.- Avalúo oficial por corredor público titulado designado por el Instituto (6 meses de validez).
- 20.- Identificación con foto de los vendedores.
- 21.- Cédula del padrón municipal como comprobante domiciliario del vendedor.
- 22.- Constancia de recibo de luz o teléfono para comprobar la habitación del predio durante los últimos 2 años.
- 23.- Constancia de la existencia del gravamen con institución bancaria o con empresa cuando exista operación de compra – venta.
- 24.- Comprobante del último pago de amortización del Crédito por redimir.

- 25.- Carta de conformidad del banco o empresa adjuntando el estado de cuenta hasta el día de la solicitud.
- 26.- El trabajador se compromete a solventar los gastos y honorarios del notario, en caso de no se le llegue a efectuar el otorgamiento del Crédito y que la causa sea imputable al trabajador, este deberá firmar una carta compromiso.

Esta documentación queda sujeta a la revisión y análisis técnico- jurídico para la aceptación o rechazo

Nota.- cualquier alteración en los documentos e información proporcionada que se compruebe como falsa será turnada a las autoridades correspondientes



Vista exterior de una vivienda que se obtuvo con el Crédito Hipotecario compra de casa a terceros.

Alternativas de Crédito Hipotecario. Con Ejemplos.



Como veíamos anteriormente las alternativas de Crédito Hipotecario **ISSTEY** son:

- Construcción de vivienda en terreno propio.
- Ampliación y/o remodelación de casa habitación.
- Compra de casa a terceros.
- Compra de casa nueva.
- Cancelación de gravamen.

Entrega y recepción de documentación solicitada (véase documentación en los ejemplos presentados al final de documento)

De la Sesión del Comité de Prestaciones Sociales

Se aprueba o rechaza el tipo de Crédito Hipotecario.

El Comité de Prestaciones Sociales que se constituye en el Máximo Organismo Gubernamental para dictaminar sobre las solicitudes de derechohabientes para la obtención de Créditos Hipotecarios.

Se reúne y dictamina dos veces al año en fechas movibles.

En las oficinas generales del ISSTEY.

Ubicado en la Calle 60 No. 525 entre las calles 65 y 67 en la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán.

Usualmente en cada sesión se tramitan de 20 a 30 solicitudes de Crédito.



Detalle de la excavación en roca para la construcción de la fosa séptica con recursos del Crédito Hipotecario para ampliación de vivienda.

Del Comité de Prestaciones Sociales



Presidente:

C. Oficial Mayor de Gobierno del Estado de Yucatán.

Secretario:

C. Subdirector Financiero del ISSTEY.

VOCALES:

C. Secretaría de Hacienda de Gobierno del Estado de Yucatán.

C. Secretario General del Sindicato de Burócratas.

C. Secretario General del Sindicato del Magisterio.

C. Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos (ISSTEY).

Tramite Siguiente a la Entrega de Documentación y Aprobación de la Misma. Citas Telefónicas con Usuarios para Posteriores Visitas Técnicas.



Trabajo que debe realizar el supervisor de obras, una vez que ya se le ha entregado el expediente del trabajador con la documentación completa.

Revisión de la misma.

- Se hará revisión mediante el llenado de una ficha de expediente técnico en donde se anotara los documentos existentes en el expediente para control interno del Instituto.
- Se harán citas por teléfono de todos y cada uno de los derechohabientes cuyas carpetas ya se tengan para su estudio en poder de la Supervisión de obras, dependiente del Departamento de Coordinación Patrimonial.
- Una vez realizada la cita del predio en cuestión, se hará la visita técnica, tomando y anotando en una bitácora todos y cada uno de los datos necesarios, que comprenden:
- Checar en el sitio, medidas que coincidan con los planos presentados, presupuesto de la construcción o ampliación según el caso y comentar el calendario de obras o calendario financiero para control de la obra a realizar.
- Se tomaran fotos del predio o bien de la construcción existente y verificar el sitio donde se pretende realizar la ampliación y ver la factibilidad de la misma, dichas fotos se anexarán al reporte fotográfico que formara parte del expediente de ese Crédito Hipotecario en particular.

- En el caso de compra de casa a terceros se visitara el inmueble que se pretende comprar y se tomaron los datos necesarios como son dimensiones del terreno, área que ocupa la construcción, e igualmente se tomaran fotos, y se procederá a hacer el avalúo.
- En el caso de compra de casa nueva se visitara esta y se constatará si ese inmueble está listo para entregarse es decir si la casa está totalmente terminada.
- En caso de cancelación de gravamen se seguirá el mismo procedimiento de la compra de casa a terceros y se anexarán los datos del banco o inmobiliaria con la que está hipotecada la casa



Casa – habitación cuyas escrituras y trámites correspondientes sirvieron para la obtención cancelación de gravamen.

Consideraciones y Trámites que se han Realizado para actualización de valores de calle.



Estos trámites se hicieron con el objeto de tener un documento confiable (avalúo) en la obtención de Créditos Hipotecarios y específicamente en la compra de casa a terceros.

- Enviamos una carta al Director del Catastro Municipal de Mérida C. Carlos Gutiérrez Ocampo, solicitando información respecto a valores unitarios actualizados de terrenos ubicados en la Cd. De Mérida. Misma que se nos entregó.
- Así mismo solicitamos asesoría de dos peritos valuadores que pertenecen a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, por sus siglas), misma que se nos fue proporcionada según constancia en oficio numero 175CP/05 y los datos que ahí se asientan.

Inspección técnica al predio que consiste en la visita física al mismo y posteriormente ira acompañada del reporte-oficio y reporte fotográfico.

Según mencionamos en las actividades que desempeña el supervisor de obra e hipotecario dependiente de la Coordinación Patrimonial.

Inspección jurídica al predio que consiste en la visita física al predio y posteriormente ira acompañada del reporte-oficio.

Según mencionamos en las actividades que desempeña el abogado dependiente de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

Segunda información al Derechohabiente.

En esta será para orientarlo sobre aspectos técnicos y administrativos de la construcción a realizar ya sea construcción nueva o ampliación y/o remodelación del predio de su propiedad.

Se le orientará y dará instrucciones a fin de que lleve a cabo el trámite y la obtención de la licencia de construcción correspondiente que deberá ser expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio a que corresponda el predio

Asimismo el trabajador informará al **IMSS** de la construcción a ejecutar y dará de alta a sus trabajadores de la construcción que intervienen en la obra ante este instituto.



Fachada de un inmueble en el que se realizo ampliación dentro del mismo.

Del Seguimiento de Obra en Caso de Construcción y/o Ampliación

Se le dará instrucciones al trabajador que solicita Crédito Hipotecario para la obligación que se menciona anteriormente.

La aportación económica no se le dará en una sola exhibición o partida de dinero, sino que se le otorgará en tres partidas o administraciones según el avance de obra.

Se le orientará en el sentido que esta persona (el trabajador) deberá ser cuidadosa y observar el buen manejo del dinero prestado, cuidando que el avance de obra sea el adecuado a su calendario de obra desde sus inicios hasta su fin, (trazo, nivelación y cimentación, aplanados, pintura y que las compras de materiales de construcción sean congruentes y vayan paralelos al aspecto de mano de obra).

Que no se de el caso por ejemplo de que el derechohabiente se gaste la primera partida de dinero únicamente en materiales de construcción y no haya nada de avance físico de mano de obra porque no se le autorizaría la próxima administración.

Asimismo deberá observar que al hacer compras de materiales de construcción se le entreguen facturas foliadas y con el registro de la SHCP, misma que deberá firmar el derechohabiente al reverso de dichas facturas, que posteriormente serán comprobación de gastos de obra ejecutada ante el Departamento de Crédito del ISSTEY.

El derechohabiente recabará datos personales de su contratista.

Asimismo al efectuar los trabajos de albañilería y/o construcción trátase de albañiles, electricistas o plomeros deberá obtener documentos firmados por estas personas que avalen los trabajos ejecutados y posteriormente servirán como comprobante de la administración otorgada y promover la siguiente.

Con los comprobantes de materiales de construcción y mano de obra el trabajador que obtuvo el crédito, deberá acudir a la oficina de Crédito Hipotecario donde le informaron y entrego requisitos inicialmente para el chequeo, revisión de documentos y al mismo tiempo solicitar a la Unidad de Coordinación de Supervisión de Obras e Hipotecario realizar inspección del predio en donde se esta construyendo a fin de hacer reporte del mismo con la finalidad de proseguir al pago de la siguiente ministración.

Esta solicitud llega a manos del Supervisor de Obras quién hará inspección técnica del predio e informará de la visita del mismo.

Este informe llevará todos los datos necesarios. (ver ejemplo paginas 93 y94).



Casa del programa compra de vivienda nueva.

El supervisor después de realizada la inspección técnica y verificar los datos que se requieran, contestar lo precedente al Departamento de Crédito mediante oficio y reporte fotográfico.

Se procederá al pago correspondiente (por instrucciones del Departamento de Crédito a la Tesorería y esta a la vez a cajas) de la administración que se trate, según el avance de obra y así seguirá el procedimiento hasta concluir la obra.



Colado de la losa de vigueta y bovedilla en la ampliación de un inmueble con recursos de Crédito Hipotecario.

Al Concluir la Obra, Visita al Predio y Reporte – Oficio y Reporte Fotográfico De Terminación de Obra.



Se seguirá el procedimiento de recepción y entrega de terminación de obra que consiste en una inspección técnica que se hará al inmueble en donde se llevo a cabo la construcción y/o ampliación de la vivienda, previa cita telefónica con el derechohabiente.

Se constatará que la prestación económica otorgada al trabajador estuvo empleada para el fin que creo o sea **dar solución a un problema de vivienda** y este requisito se llenará al observar que la vivienda es totalmente habitable.

BENEFICIOS QUE IMPLICAN ESTOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS ISSTEY

Estos Créditos Hipotecarios vienen a beneficiar a un sector muy importante de la sociedad por las características en que se otorgan a saber:

El interés: 11% mensual sobre saldos insolutos y pagara en un plazo de 15 años.

Vienen a constituirse en un gran beneficio para la comunidad y en particular para favorecer el patrimonio familiar además podemos decir que estos Créditos Hipotecarios se obtienen con bastante facilidad podríamos mencionar que los burócratas estatales tienen la grandísima ventaja que los tramites para la obtención de los mencionados Créditos es por medio de su líder sindical.

Estos Créditos Hipotecarios tienen varias alternativas u opciones para satisfacer la gran variedad de necesidades que en materia de vivienda se pudieran presentar.

SOLICITUD DE CREDITO HIPOTECARIO

TIPO DE CREDITO

- ☐ COMPRA DE VIVIENDA
☐ CANCELACION DE GRAVAMEN
☐ AMPLIACION DE VIVIENDA
☒ CONSTRUCCION DE VIVIENDA

FOLIO

FECHA DE SOLICITUD

DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

1.- DEPENDENCIA

2.- \$UELDO BASE DE COTIZACION

3.- APELLIDO PATERNO

4.- APELLIDO MATERNO

5.- NOMBRES

6.- FECHA DE NACIMIENTO

7.- NACIDO EN a)municipio

b)Entidad Federativa

8.- DOMICILIO: Calle y número

Colonia y código postal

POBLACION

ESTADO

ESTADO CIVIL

TELEFONO: DOMICILIO

TRABAJO

☒ INDIVIDUAL

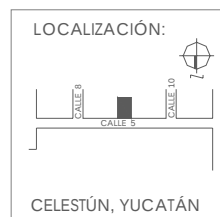
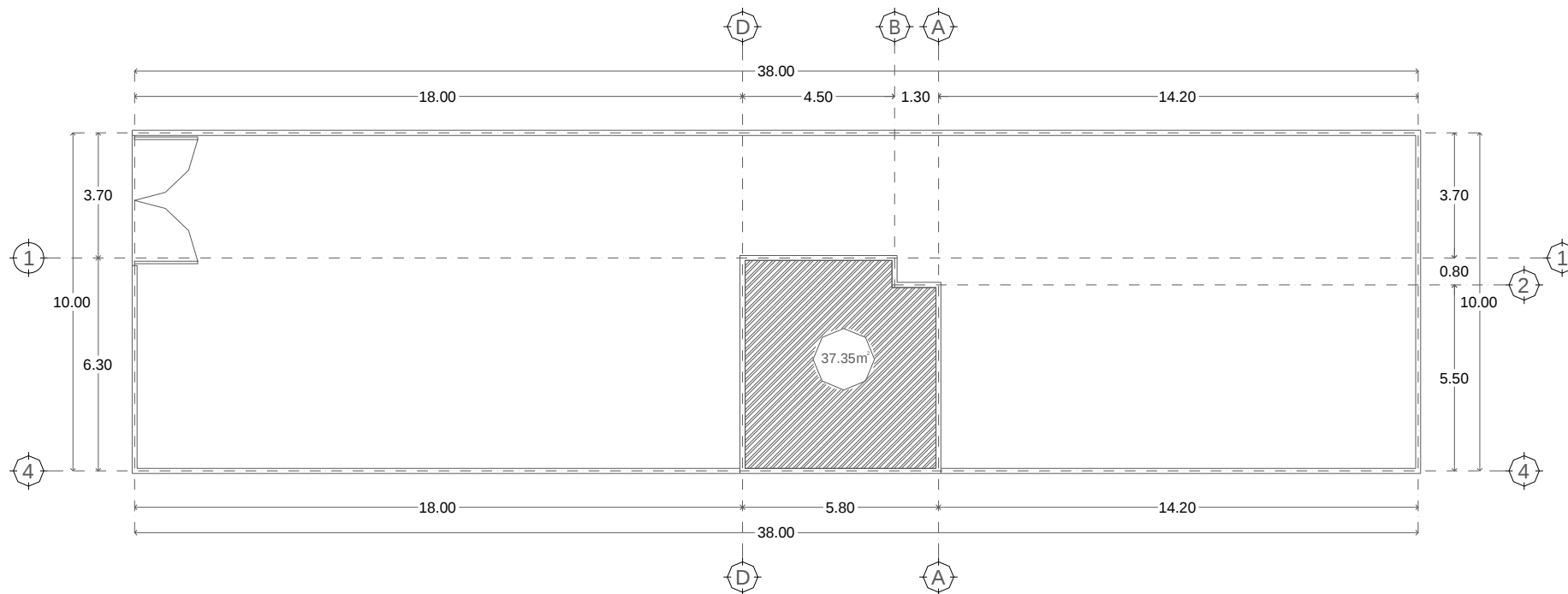
☐ CONYUGAL

NOMBRE COMPLETO DE CONYUGE E HIJOS

CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN TERRENO PROPIO

Documentación que entrega el derechohabiente al departamento de Crédito Hipotecario para iniciar su trámite.

Ejemplo: (Hojas del 30 al 47)



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

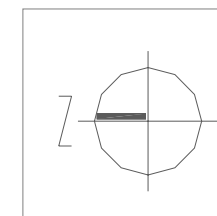
PLANTA DE CONJUNTO

ESCALA 1:200

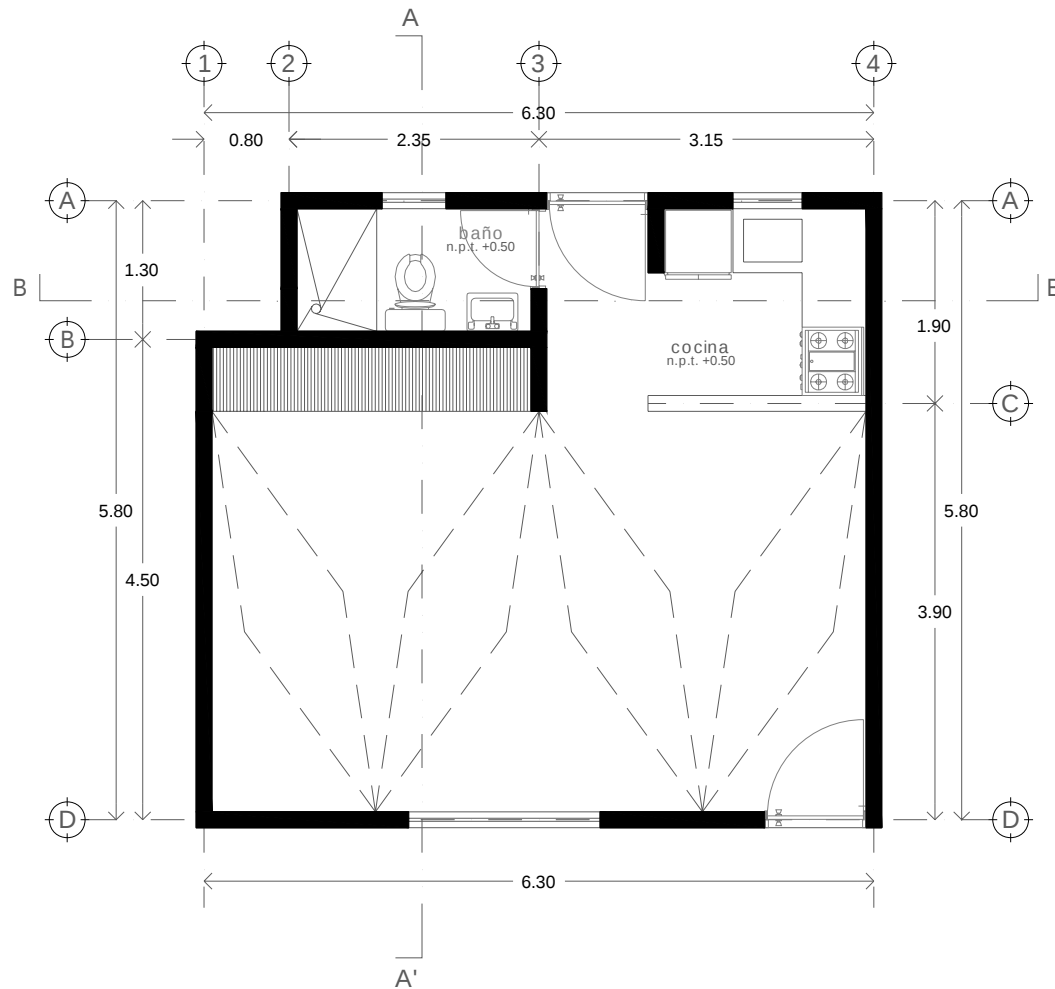
PROPIETARIO: SONIA MARLENE SOLIS CHUC

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 98 X 8 Y 10 CELESTÚN, YUCATÁN

ARCHIVO: CASA_PROPIA.DWG



AR-01



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

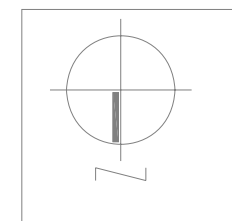
PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA

ESCALA 1:75

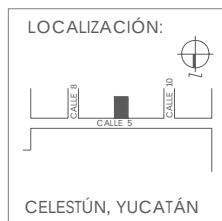
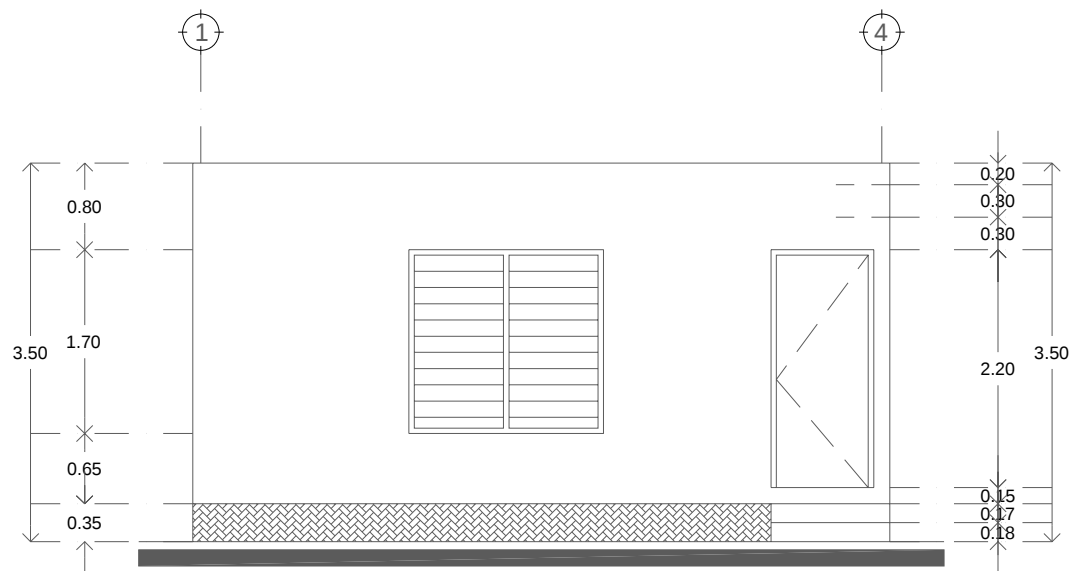
PROPIETARIO: SONIA MARLENE SOLIS CHUC

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 98 X 8 Y 10 CELESTÚN, YUCATÁN

ARCHIVO: CASA_PROPIA.DWG



AR-02



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

FACHADA ARQUITECTÓNICA

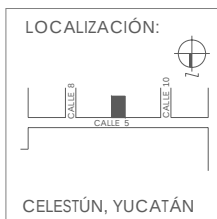
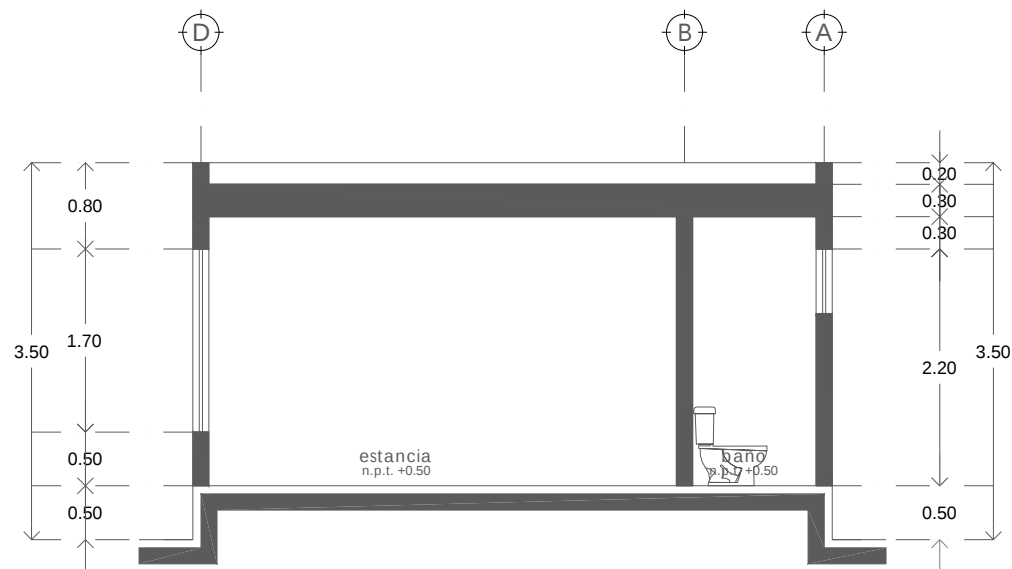
ESCALA 1:75

PROPIETARIO: SONIA MARLENE SOLIS CHUC

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 98 X 8 Y 10 CELESTÚN, YUCATÁN

ARCHIVO: CASA_PROPIA.DWG

AR-03



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

CORTE ARQUITECTÓNICO A-A'

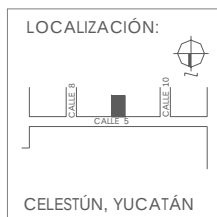
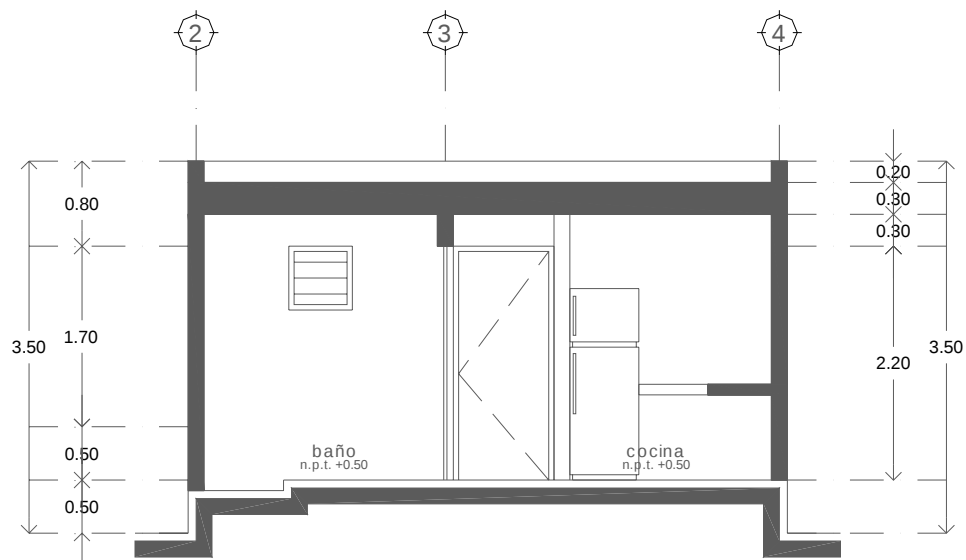
ESCALA 1:75

PROPIETARIO: SONIA MARLENE SOLIS CHUC

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 98 X 8 Y 10 CELESTÚN, YUCATÁN

ARCHIVO: CASA_PROPIA.DWG

AR-04



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

CORTE ARQUITECTÓNICO B-B'

ESCALA 1:75

PROPIETARIO: SONIA MARLENE SOLIS CHUC

DIRECCIÓN: CALLE 5 No. 98 X 8 Y 10 CELESTÚN, YUCATÁN

ARCHIVO: CASA_PROPIA.DWG

AR-05

Presupuesto de Construcción

Proyecto: construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
02 Preliminares						
1)	5PR001	Trazo y nivelación de terreno estableciendo ejes y referencias, incl., crucetas, estacas, hilos, marcas y trazos con cal hidratada	M ²	37.3300	\$2.84	\$106.02
2)	5PR002	Excavación a mano con pico y pala para desplante de estructuras y zanjas de cimentación en material tipo B hasta 1.50m de profundidad promedio o hasta roca sana, incl. Afine de taludes y acarreo libre a 20m.	M ³	22.8800	\$20.76	\$474.99
3)	5PR003	Relleno y compactación de cepas o mesetas con material producto de la excavación y/o demolición, apisonado en capas de 15cm y agua (medio compactado)	M ³	22.8800	\$6.23	\$142.54
4)	5PR004	Relleno con material de banco(escombros negro), en capas de 20cm y apisonado pison de mano y agua	M ³	18.3600	\$236.95	\$4,350.40
Total Preliminares						\$5,073.95

Presupuesto de Construcción

Proyecto: construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
03 Cimentación						
5)	5CI002	Cimiento y desplante de mampostería con piedra hilada de la región, asentada con mortero Cem-cal-pol-1:4:12, entrañando a 2 vistas	M ³	11.8800	\$538.74	\$6,400.23
6)	5CI012	Anclaje de castillo de concreto F'C=150K/cm ² de 15x30cm de sección, reforzada con 2 varilla #3 y estribos del #2 @20cm, o similar en armex, incl equipo, material y mano de obra.	ML	28.6000	\$119.91	\$3,429.43
7)	5CI003	Cadena de cimentación de concreto F'C=150Kg/cm ² de 15x15cm de seccion reforzada con 4 varillas #3 y estribos #2 @20cm, o similar en armex, incl. Cimbra común.	ML	28.6000	\$94.08	\$2,690.69
8)	5CI004	Impermeabilización de cadena de cimentación con asfalto oxidado a razón de 0.5LTxML de cadena	ML	28.6000	\$12.16	\$347.78
9)	5CI001	Anclaje de castillo de 30x30cm de sección, altura promedio de 1.00m, armado con varilla #3 y estribos del #2 @15cm, o similar en armex, incl. Equipo, material y mano de obra.	Pza	10.0000	\$244.79	\$2447.90
Total Cimentación						\$15,316.03

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
04 Estructura de Concreto						
10)	5ES004	Castillo de concreto F'C=150K/cm ² de 15x15cm de seccion, ref. con armex 15-15-4, incluye cimbra común a 2 caras, habilitado y colado.	ML	27.0000	\$93.82	\$2,533.14
11)	5ES000	Losa de vigueta 12-5 con bovedilla de 15x25x56cm con concreto F'C= 200Kg/cm ² de 3cm de espesor y a una altura de 2.80m.	M2	37.3500	\$322.66	\$12,051.35
12)	5ES002	Cerramiento de concreto F'C= 150K/cm ² de 15x20cm de seccion reforzada con armex 15x20x4 y 2 varillas de 3/8" en lecho inferior, incl. Cimbrado y acabado común.	ML	9.3000	\$139.09	\$1,293.54
13)	5ES003	Cadena de nivelación de concreto de F'C= 150K/cm ² de 15 x15cm de seccion, hasta 6.00m de altura, sobre muros de block, reforzada con armex 15x15x4, incl. Cimbra común a 2 caras.	ML	28.6000	\$100.07	\$2,862.00
Total Estructura de Concreto						\$18,740.03

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
05 Albañilería Obra Gruesa						
14)	5AC000	Firme de concreto F'C= 100K/cm2 de 6cm de espesor	M2	34.5300	\$91.97	\$3,175.72
15)	5AB041	Muro de block de 15x20x40cm de concreto tipo intermedio con mortero cem-cal-polvo, 1:2:7 incl. Materiales, mano de obra, herramientas, equipos, andamios y desperdicios en planta baja (acabado común).	M2	77.29000	\$127.09	\$9,822.79
16)	5AB015	Forjado de meseta de concreto F'C= 200K/cm2, de 6cm de espesor y 60cm de ancho, reforzada con varillas #3 @20cm en ambos sentidos.	ML	1.7500	\$246.12	\$430.71
17)	5AB029	Base para tinaco hecha con bloques de 15x20x40 asentados con mortero y losa de concreto F'C= 200k/cm ² de 1.2x1.2m y 6 cm de espesor reforzada con malla electrosoldada 6-6-10-10.	Pza	1.0000	\$399.04	\$399.04
18)	5AC001	Pretil o caballete hecho con block 15x20x40cm, asentado con mortero, incl. Acabado a 3 capas de rich, emparche y estuco.	ML	24.8000	\$60.11	\$1,490.73
19)	5AC002	Chaflas o media caña hecho base de mortero con acabado pulido	ML	24.8000	\$13.98	\$346.70
20)	5AB046	Suministro y colocación de hamaquero con tapa de aluminio, modelo tradicional	Pza	5.0000	\$57.80	\$289.00
Total Albañilería Obra Gruesa						\$15,954.69

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
06 Acabados						
21)	5AC005	Acabado de muros rich cem-polvo, 1:2:5 emparche cem-cal-polvo, 1:4:12 estuco cem-cal-polvo fino, 1:18:9, incl. Materiales y mano de obra.	M2	154.5800	\$64.25	\$9,931.77
22)	5AC004	Acabado de plafón rich cem-polvo, 1:2:5 emparche cem-cal-polvo 1:4:12 estuco cem-cal-polvo fino, 1:18:9, incl. materiales y mano de obra	M2	34.5300	\$72.69	\$2,509.99
23)	5RE023	Suministro de piso de mosaico de cerámica marca porcelanita 30x30cm económico, incluye compra y flete hasta la obra, (no incluye colocación).	M2	47.5000	\$92.30	\$4,384.25
24)	5RE005	Colocación de piso de mosaico de cerámica de 30x30cm asentado con pega azulejo.	M2	45.0800	\$63.71	\$2,872.05
25)	5RE000	Corte y colocación de zócalo interior de loseta cerámica en muros, con pega azulejo, incluye cortes y derretido con cemento blanco	ML	26.4000	\$18.66	\$492.62
26)	5AC007	Acabado superior de azotea (calcreto) cem-cal-polvo-grava, 1:18:27:36 espesor promedio 5cm, masilla cem-cal-polvo fino, 1:27:9 incl. Acabado pulido con llana metálica y lechada de cal.	M2	37.3300	\$86.67	\$3,235.39
27)	5AC006	Perfilación de aristas en muros.	ML	25.4000	\$30.54	\$775.72

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
06 Acabados						
28)	5AB039	Suministro y colocación de gárgolas para drenaje pluvial hechas a base de PVC sanitario de 4", de 50 cm de longitud, incluye materiales de fijación y mano de obra.	Pza	4.0000	\$20.22	\$80.88
Total Acabados						\$24,282.67

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
07 Instalación Eléctrica						
29)	5EL003	Salida eléctrica a base de poliducto naranja, cable thw del 10 al 14, chالupas y registros de PVC y accesorios quinciño.	Sal	12.0000	\$140.63	\$1,687.56
30)	5EL053	Acometida general monofasica, incluye: poste, base soquet, interruptor de cuchillas de 30amp, conexión de cable, accesorios de colocación y mano de obra.	Lot	1.0000	\$1,796.96	\$1,796.96
Total Instalación Eléctrica						\$3,484.52

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
08 Instalación Hidráulica						
31)	5HI063	Salida hidráulica con tubería de PVC hidráulico de ½", incluye todos los materiales, accesorios y mano de obra.	Sal	5.0000	\$162.78	\$813.90
32)	5HI064	Colocación de bajante hidráulico hecho a base de tubo de PVC hidráulico de ¾", incluye materiales, accesorios y mano de obra.	Lot	1.0000	\$278.16	\$278.16
33)	5HI067	Suministro y colocación de llave y cespól para fregadero.	Pza	1.0000	\$100.63	\$100.63
34)	5HI026	Suministro de muebles de baño económicos marca libra o similar en color blanco, incluye inodoro, lavamanos, accesorios para empotrar, compra y transporte hasta e lugar de los trabajos.	Lot	1.0000	\$766.40	\$766.40
35)	5HI011	Colocación de muebles de baño (inodoro con caja y lavabo) incluye solamente accesorios de colocación (coflex, llaves de escuadra, etc) y mano de obra.	Lot	1.0000	\$397.15	\$397.15
36)	5HI008A	Suministro y forjado de regadera sencilla a base de tubería de PVC hidráulico incluye regadera modelo Olimpia o similar, llave de empotrar con chapetón y maneral modelo king y mano de obra.	Lot	1.0000	\$368.35	\$368.35
37)	5HI088	Suministro de tinaco plástico de 450L.	Lot	1.0000	\$866.43	\$866.43
38)	5HI087	Instalacion de tinaco de plastico de cualquier capacidad, incl. Tubería de PVC hidráulico, válvula de tanque alto, accesorios y mano de obra.	Lot	1.0000	\$202.71	\$202.71

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
08 Instalación Hidráulica						
39)	5HI081	Conexión a la toma de agua municipal con poliducto negro, incluye materiales y mano de obra.	Lot	1.0000	\$262.05	\$262.05
Total Instalación Hidráulica						\$4,055.78

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
09 Instalación Sanitaria						
40)	5SA003	Salida sanitaria hecha con PVC sanitario ligero de 2" a 4", incluye accesorios.	Sal	4.0000	\$201.14	\$804.56
41)	5SA007	Suministro y colocación de cifa de bote de PVC de 4".	Pza	1.0000	\$102.28	\$102.28
42)	5SA008	Caños de tubería de drenaje hechos de tubo PVC sanitario de 4" encofrado con mortero, incluye excavación para buscar los niveles, mano de obra y materiales.	ML	6.0000	\$59.43	\$356.58
Total Instalación Sanitaria						\$1,263.42

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
10 Carpintería y Aluminio						
43)	5CA211	Suministro y colocación de multipuerta hecha de lámina con bastidor de madera y relleno de poliuretano, incluye cerradura de pomo con llave, marco metálico, herrajes y mano de obra.	Pza	2.0000	\$1839.99	\$3,679.98
44)	5CA212	Suministro y colocación de puerta de tambor económica prefabricada, incluye marco de madera, cerradura sin llave, herrajes y mano de obra.	Pza	1.0000	\$1,044.01	\$1,044.01
45)	5AL009	Suministro y colocación de ventana tipo persiana económica de aluminio natural con cristal transparente de 5mm, incluye sellado con silicón, materiales y mano de obra.	M ²	6.8400	\$486.49	\$3,327.59
Total Carpintería y Aluminio						\$8,051.58

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
11 Obras Exteriores						
46)	5PR016	Forjado de fosa séptica de 3 cámaras según croquis aceptado por el ayuntamiento, incluyendo excavaciones, muros de contención con acabados pulidos, tapas con registro, todos los materiales y mano de obra.	Lot	1.0000	\$3,147.86	\$3,147.86
47)	5SA002	Caja de registro sanitario de 40x40x40cm (medidas interiores), con block de 10x20x40cm con acabado de cemento pulido y tapa de concreto.	Pza	2.0000	\$213.37	\$426.74
Total Obras Exteriores						\$3,574.60
(Son: noventa y nueve mil setecientos noventa y siete pesos 27/100 M.N.)				Subtotal		\$99,797.27

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Resumen por Partidas			
02	Preliminares	\$	5,073.95
03	Cimentación	\$	15,316.03
04	Estructura de Concreto	\$	18,740.03
05	Albañilería Obra Gruesa	\$	15,954.69
06	Acabados	\$	24,282.67
07	Instalación Eléctrica	\$	3,484.52
08	Instalación Hidráulica	\$	4,055.78
09	Instalación Sanitaria	\$	1,263.42
10	Carpintería y Aluminio	\$	8,051.58
11	Obras Exteriores	\$	3,574.60
	Subtotal	\$	99,797.27
Son: (noventa y nueve mil setecientos noventa y siete pesos 27/100 M.N.)			

Reporte de utilización de Insumos

Proyecto: Construcción de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Clave	Descripción y especificación Técnica	Unidad	Cantidad	P. unitario	Importe	%/sub.	%/C.D
Mano de Obra							
2001	Albañil	JOR	56.041	\$250.00	\$14,010.18	48.015	15.7232
2002	Peón	JOR	62.081	\$180.00	\$11,174.55	38.297	12.5409
2004	Ayudante General	JOR	9.114	\$180.00	\$1,640.52	5.622	1.8411
2006	Plomero	JOR	3.820	\$250.00	\$955.00	3.273	1.0718
2007	Electricista	JOR	1.700	\$250.00	\$425.00	1.457	0.4770
2008	Aluminiero	JOR	2.394	\$250.00	\$598.50	2.051	0.6717
2009	Carpintero	JOR	1.500	\$250.00	\$375.00	1.285	0.4209
			Total mano de obra		\$29,178.75	100.000	32.7465
			Subtotal insumos		\$86,300.34		96.8523
			Herramientas		\$875.36	3.000	0.9824
			Total Presupuesto(C.D.)		\$87,175.70		97.8347

CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN TERRENO PROPIO

Contestación al departamento de Crédito por el personal de la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la visita al predio por el supervisor de obras.

Ejemplo: (Hojas del 48 al 50)

C. Efraín Fco. Carmona García
Gerente del Depto. de Crédito
Presente.

En atención a su Memorando No. 117/05, le envío reporte de inspección técnica realizada por esta Coordinación a la propiedad del C. _____ que solicita la construcción del predio No. 98 de la calle x y de la localidad y municipio de Celestun del estado de Yucatán pudiendo observarse lo siguiente:

Superficie del terreno: 380.00 m², Superficie construida: 0.00 m², Superficie por construir: 37.35 m², Superficie total de construcción: 37.35 m². Avalúo del inmueble actual: \$ 26,600.00, Presupuesto de ampliación: \$ 99,797.27 Se entregó: Proyecto, presupuesto y calendario de obra.

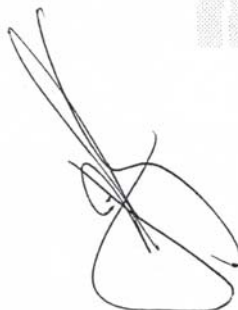
Se realizó inspección técnica el día 24 de Febrero del año en curso.

Se pretende construir: Área de usos múltiples, Cocina y baño y Baño.

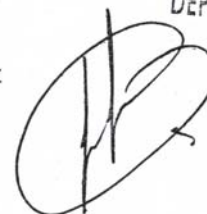
Cabe mencionar que el informe aquí expuesto solo sirve de base al Comité de Atentamente Sociales para analizar los datos y aprobar o desaprobar en su caso el crédito hipotecario al derechohabiente y en Atenta caso esta Atentamente aprueba crédito alguno.

Sin otro particular, lo saludo Atentamente.

Atentamente,



Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra



c.c.p. Archivo.





INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN



Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Mérida, Yucatán a 28 de marzo de 2005

DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

Derechohabiente:

Domicilio:

Calle No. x

Pretende:

Construir

Monto:

\$ 99,797.27

m² Construcción:

37.35

CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO

		S	N
1	Licencia de construcción (Municipal)	X	
2	Plano de levantamiento actual	X	
3	Plano arquitectónico de la ampliación , reparación o mejora de la vivienda.	X	
4	Plano Estructural de la Vivienda referente a la ampliación	X	
5	Planos de Instalaciones de la Vivienda en caso de ampliación (Instalaciones Hidráulicas, eléctricas y sanitarias)	X	
6	Programa de Obra (Calendario de Construcción)	X	
7	Presupuesto de Obra a precio unitario	X	
8	Lista de explosión de materiales	X	
9	Lista de Mano de Obra	X	

Observaciones:

El proyecto se encuentra completo, por lo tanto se da por aceptado el presupuesto

Vo.Bo.

Arq. Addy Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra

AMPLIACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE CASA HABITACIÓN

Documentación que entrega el derechohabiente al departamento de Crédito Hipotecario para iniciar su trámite.

Ejemplo (Hojas de 51 al 69).



AYUNTAMIENTO DE MERIDA
DIRECCION DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE MERIDA

CEDULA CATASTRAL

FECHA: **09/08/2004**

NUMERO DE CEDULA: **0001104029**

UBICACION

CATASTRAL: **008-00116-01000**

USO: **CASA HABITACION**

POBLACION: **MÉRIDA**

CLASE: **URBANO**

NOMENCLATURA:

COLONIA O FRACC:

PROPIETARIOS

NOMBRE COMPLETO

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO: 70

FECHA: 11/06/2004

PARTIDA: **3**

FOLIO: **207**

TOMO: **267 M**

VOLUMEN: **3**

LIBRO: **1**

No. INSCRIPCION **36042**

NOTARIO O ESCRIBANO QUE AUTORIZO

NOMBRE: **ABOG. FERNANDO LOPEZ MONSREAL**

NUMERO: **27**

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICIÓN DE CÉDULAS POR ACTUALIZACIÓN O MEJORAS DE PREDIO

SUPERFICIES

VALORES

AREA PRIVADA

TERRENO: **798.00 M2**

\$ **95,760.00**

CONSTRUCCION: **170.62 M2**

\$ **145,360.80**

AREA COMUN

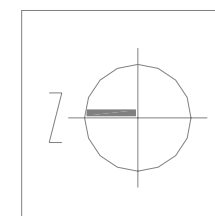
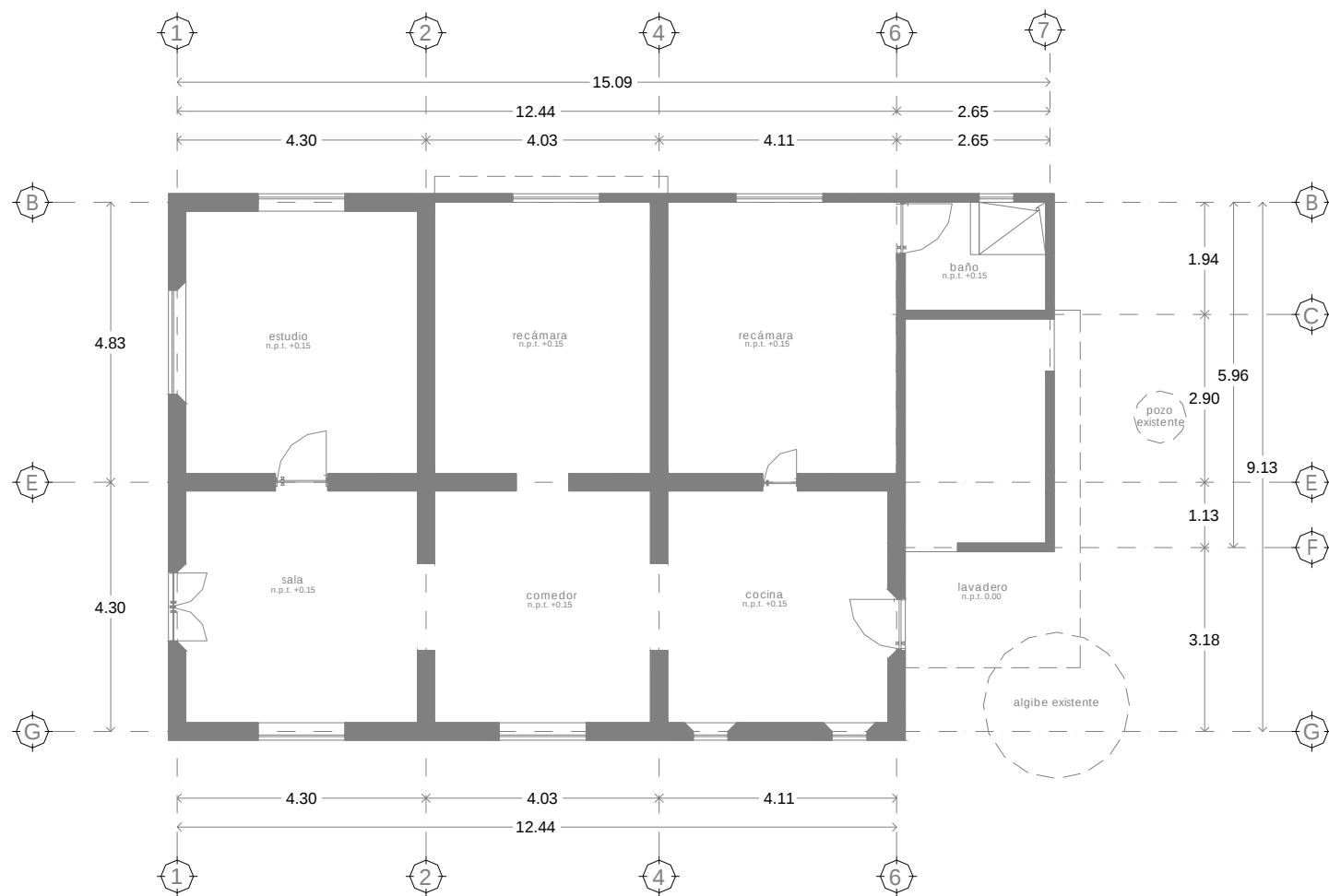
TERRENO: **0.00 M2**

\$ **0.00**

CONSTRUCCION: **0.00 M2**

\$ **0.00**

VALOR CATASTRAL: \$ **241,120.80**



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN

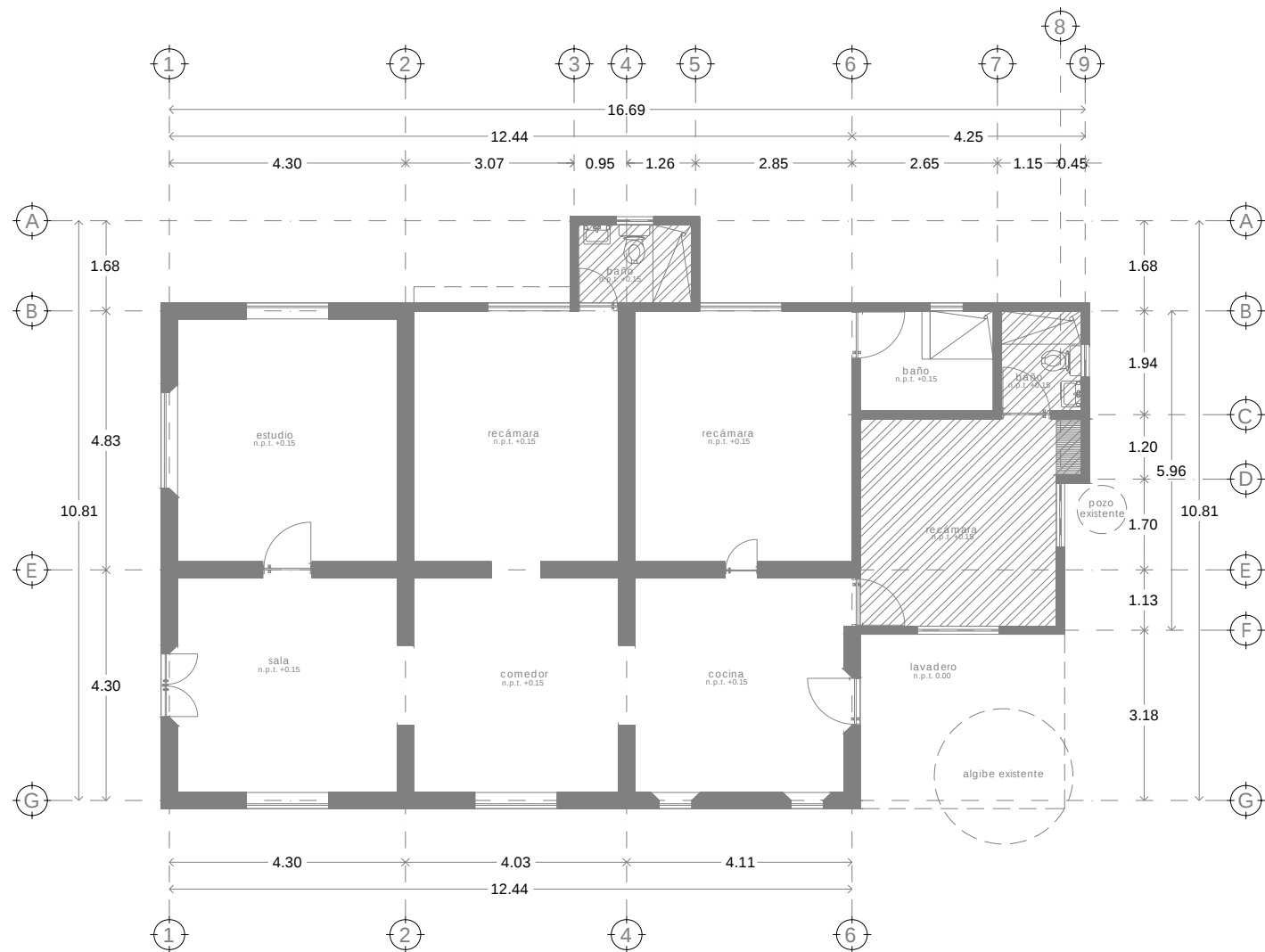
PLANTA ARQUITECTÓNICA ESTADO ACTUAL

ESCALA 1:125

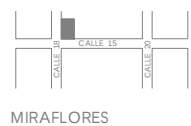
PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:

AR-01



LOCALIZACIÓN:



OBSERVACIONES:

ÁREA REMODELADA

EJEMPLO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN

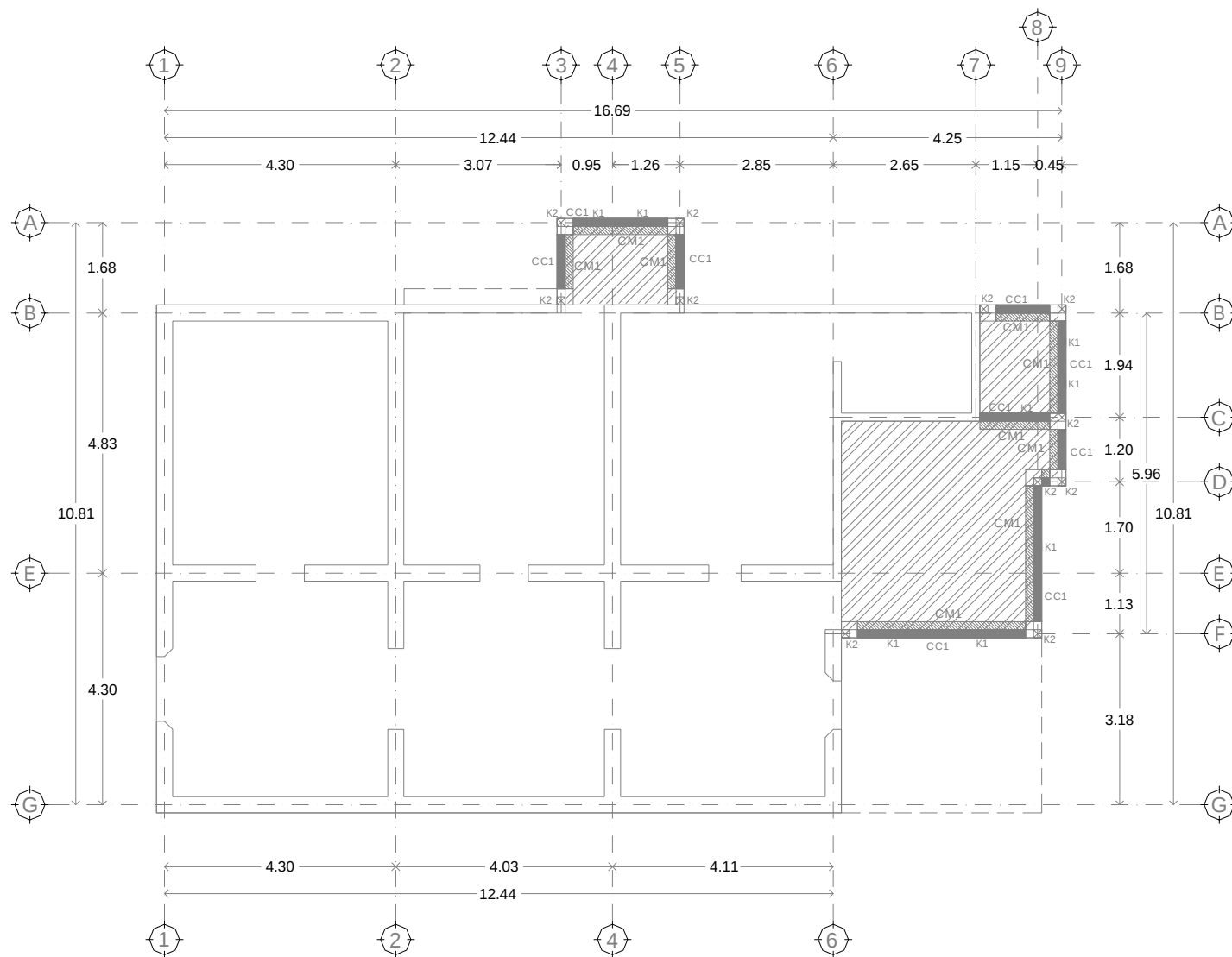
PLANTA ARQUITECTÓNICA REMODELADA

ESCALA 1:125

PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:

AR-02



OBSERVACIONES:

	K1 castillo ahogado de 15 x 15 cms.
	K2 castillo armado de 15 x 15 cms.
	D1 dados de cimentación de 30 x 30 cms.
	CM1 cimiento de mampostería.
	CC1 cadena de cimentación.
	ÁREA REMODELADA

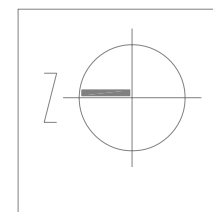
EJEMPLO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN

PLANTA DE CRITERIO ESTRUCTURAL Y CIMENTACIÓN

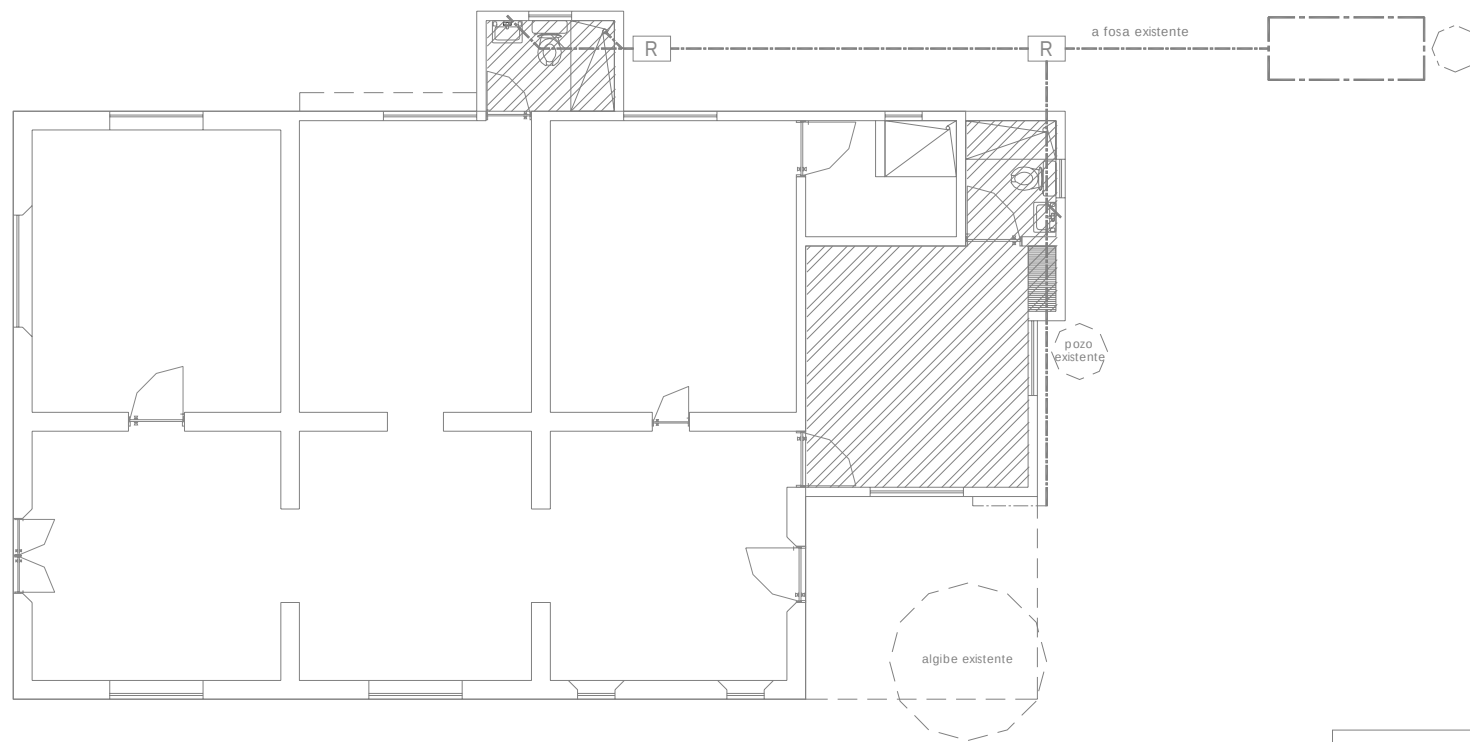
ESCALA 1:125

PROPIETARIO:

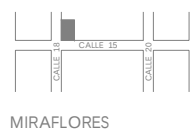
DIRECCIÓN:



AR-03



LOCALIZACIÓN:



OBSERVACIONES:

- tubería de pvc sanitario.
- cifa sanitaria.
- R registro sanitario.
- fosa séptica existente.
- ▨ ÁREA REMODELADA

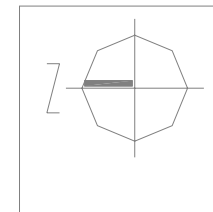
EJEMPLO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN

PLANTA DE CRITERIO SANITARIO

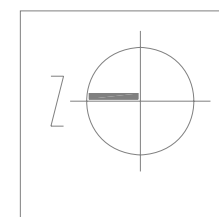
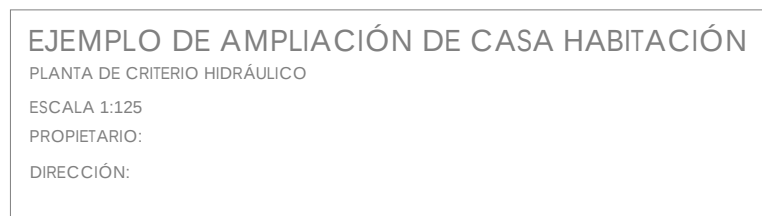
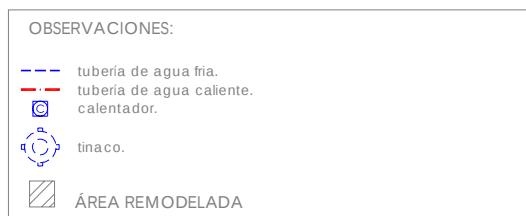
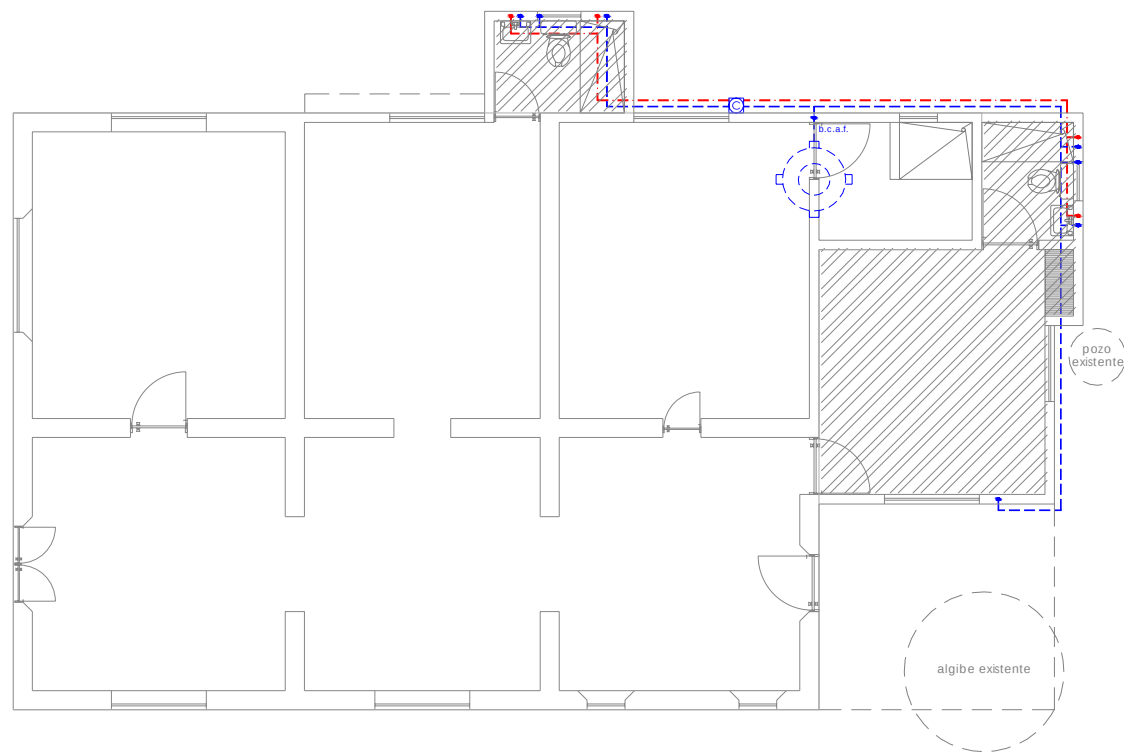
ESCALA 1:125

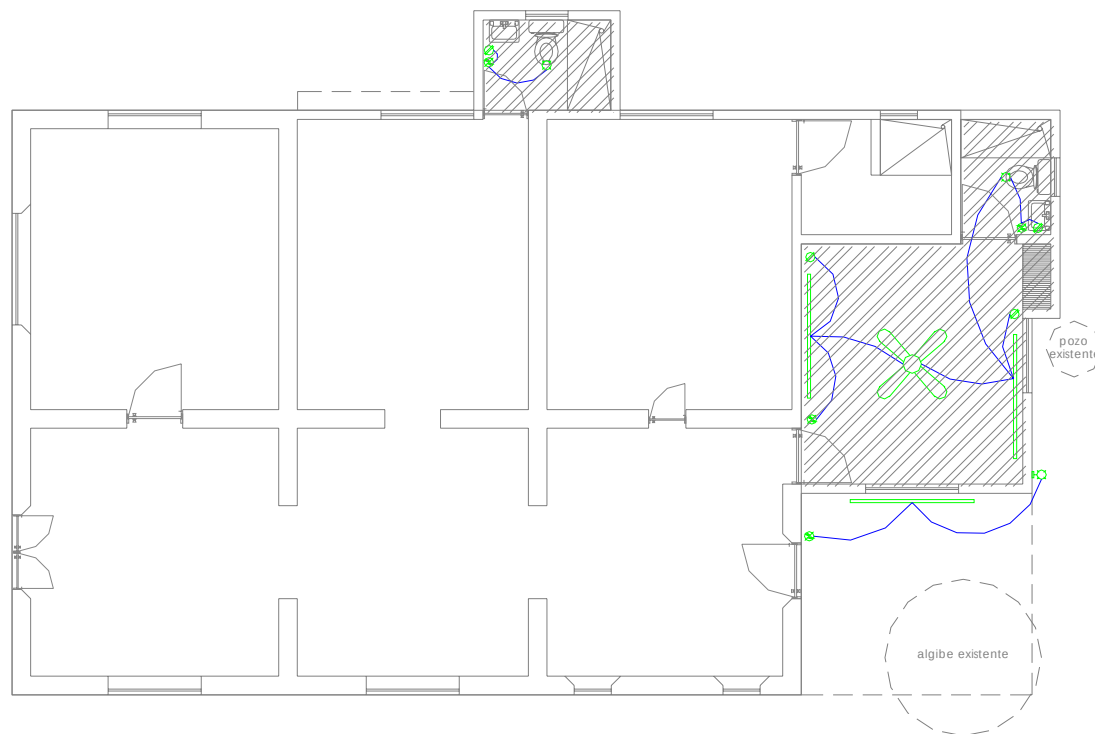
PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:

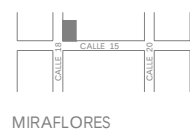


AR-04





LOCALIZACIÓN:



OBSERVACIONES:

- salida de centro.
- salida arbotante.
- apagador sencillo.
- contacto sencillo.
- slim line de 75 w.
- apagador sencillo.

ÁREA REMODELADA

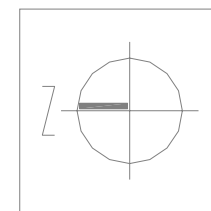
EJEMPLO DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN

PLANTA DE CRITERIO ELÉCTRICO

ESCALA 1:125

PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:



AR-06

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
02 Preliminares						
1)	5PR001	Trazo y nivelación de terreno estableciendo ejes y referencias, incl., crucetas, estacas, hilos, marcas y trazos con cal hidratada	M ²	37.3300	\$2.84	\$106.02
2)	5PR002	Excavación a mano con pico y pala para desplante de estructuras y zanjas de cimentación en material tipo B hasta 1.50m de profundidad promedio o hasta roca sana, incl. Afine de taludes y acarreo libre a 20m.	M ³	22.8800	\$20.76	\$474.99
3)	5PR003	Relleno y compactación de cepas o mesetas con material producto de la excavación y/o demolición, apisonado en capas de 15cm y agua (medio compactado)	M ³	22.8800	\$6.23	\$142.54
4)	5PR004	Relleno con material de banco(escombros negro), en capas de 20cm y apisonado pison de mano y agua	M ³	1.4700	\$276.08	\$405.84
5)	5PR011	Demolición de muro de block de 15x20x40, con castillos y/o cadenas de concreto	M ²	19.3900	\$55.22	\$1,070.72
6)	5PR031	Demolición de muro de mampostería con o sin aplanados, incluye acarreo del material producto de la demolición hasta 20m del lugar de los trabajos.	M ²	6.2000	\$151.87	\$941.59
Total Preliminares						\$2,884.13

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
03 Cimentación						
7)	5CI002	Cimiento y desplante de mampostería con piedra hilada de la región, asentada con mortero Cem-cal-pol-1:4:12, entrañando a2 vistas	M ³	5.7200	\$473.80	\$2,710.14
8)	5CI001	Anclaje de castillo de concreto F'C=150K/cm ² de 30x30 de sección, armado con varilla #3 y estribos del #2 @15cm, o similar en armex, incl equipo, material y mano de obra.	ML	11.0000	\$283.26	\$3,115.86
9)	5CI000	Anclaje de castillo ahogado, reforzado con una varilla #3 de 40 cm. de desarrollo en la cadena de cimentación.	Pza	4.0000	\$5.55	\$22.20
10)	5CI003	Cadena de cimentación de concreto F'C=150Kg/cm ² de 15x15cm de seccion reforzada con 4 varillas #3 y estribos #2 @20cm, o similar en armex, incl. Cimbra común.	ML	19.0600	\$105.78	\$2,016.17
11)	5CI004	Impermeabilización de cadena de cimentación con asfalto oxidado a razón de 0.5LTxML de cadena	ML	19.0600	\$15.00	\$285.90
Total Cimentación						\$8,150.27

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
04 Estructura de Concreto						
12)	5ES004	Castillo de concreto F'C=150K/cm ² de 15x15cm de seccion, ref. con armex 15-15-4, incluye cimbra común a 2 caras, habilitado y colado.	ML	27.5000	\$99.91	\$2,747.53
13)	5ES005	Castillo de concreto F'C=100K/cm ² , ahogado en murete block de 15x20x40cm de sección, ref con una varilla #3, incluye anclaje, habilitado y colado.	ML	10.0000	\$38.92	\$389.20
14)	5ES000	Losa de vigueta 12-5 con bovedilla de 15x25x56cm con concreto F'C= 200Kg/cm ² de 3cm de espesor y a una altura de 2.80m.	M2	25.1600	\$340.38	\$8,563.96
15)	5ES002	Cerramiento de concreto F'C= 150K/cm ² de 15x20cm de seccion reforzada con armex 15x20x4 y 2 varillas de 3/8" en lecho inferior, incl. Cimbrado y acabado común.	ML	7.2000	\$139.45	\$1,004.04
16)	5ES003	Cadena de nivelación de concreto de F'C= 150K/cm ² de 15 x15cm de seccion, hasta 3.00m de altura, sobre muros de block, reforzada con armex 15x15x4, incl. Cimbra común a 2 caras.	ML	19.0600	\$101.78	\$1,939.93
17)	5ES013	Trabe de concreto F'C= 200K/cm ² de 20x30cm de seccion reforzada con 5 varillas #4 y estribos de varilla #3 @20cm incl. Cimbra común, materiales y mano de obra.	ML	3.2000	\$596.30	\$1,908.16
Total Estructura de Concreto						\$16,552.82

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
05 Albañilería Obra Gruesa						
18)	5AC000	Firme de concreto F'C= 100K/cm2 de 6cm de espesor	M2	20.1000	\$106.74	\$2,145.47
19)	5AB041	Muro de block de 15x20x40cm de concreto tipo intermedio con mortero cem-cal-polvo, 1:2:7 incl. Materiales, mano de obra, herramientas, equipos, andamios y desperdicios en planta baja (acabado común).	M2	64.9000	\$138.29	\$8,975.02
20)	5AB013	Forjado de pileta de baño con concreto F'C= 150K/cm2, dando pendientes hacia la cifa.	Pza	2.0000	\$182.55	\$365.10
21)	5AC001	Pretil o caballete hecho con block 15x20x40cm, asentado con mortero, incl. Acabado a 3 capas de rich, emparche y estuco.	ML	16.8600	\$71.18	\$1,200.09
22)	5AC002	Chaflas o media caña hecho base de mortero con acabado pulido	ML	16.8600	\$15.91	\$268.24
23)	5AC003	Repìson en ventanas, hecho de concreto F'C= 100 k/cm2, de 15x15cm de sección, con pendiente hacia el exterior.	ML	5.7000	\$52.14	\$297.20
Total Albañilería Obra Gruesa						\$13,251.12

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
06 Acabados						
24)	5AC005	Acabado de muros rich cem-polvo, 1:3 emparche cem-cal-polvo, 1:4:12 estuco cem-cal-polvo fino, 1:18:9, incl. Materiales y mano de obra.	M2	129.8000	\$72.28	\$9,381.94
25)	5AC004	Acabado de plafón rich cem-polvo, 1:3 emparche cem-cal-polvo 1:4:12 estuco cem-cal-polvo fino, 1:18:9, incl. materiales y mano de obra	M2	64.9000	\$138.29	\$8,975.02
26)	5RE023	Suministro de piso de mosaico de cerámica marca porcelanita 30x30cm económico, incluye compra y flete hasta la obra, (no incluye colocación).	M2	46.6400	\$92.39	\$4,309.07
27)	5RE005	Colocación de piso de mosaico de cerámica de 30x30cm asentado con pega azulejo.	M2	42.4000	\$56.24	\$2,384.58
28)	5RE037	Cortes y ajustes en piso de cerámica, incluye equipo de corte(zizaya o reilete)	ML	14.4500	\$14.72	\$212.70
29)	5RE038	Aplicación de derretido con cemento blanco en juntas de piso y/o lambrines de loseta cerámica, incluye materiales y mano de obra.	M2	42.4000	\$18.08	\$766.59
30)	5RE000	Corte y colocación de zócalo interior de loseta cerámica en muros, con pega azulejo, incluye cortes y derretido con cemento blanco	ML	33.7000	\$19.38	\$653.11

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
06 Acabados						
31)	5AC007	Acabado superior de azotea (calcreto) cem-cal-polvo-grava 1:18:27:36 espesor promedio 5cm, masilla cem-cal-polvo fino, 1:27:9 incl. Acabado pulido con llana metálica y lechada de cal.	M2	25.1600	\$94.64	\$2,381.14
32)	5AC006	Perfilación de aristas en muros.	ML	59.0000	\$36.18	\$2,134.62
33)	5AB039	Suministro y colocación de gargollas para drenaje pluvial hechas a base de PVC sanitario de 4", de 50 cm de longitud, incluye materiales de fijación y mano de obra.	Pza	3.0000	\$53.99	\$161.97
Total Acabados						\$24,048.19

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
07 Instalación Eléctrica						
34)	5EL003	Salida eléctrica a base de poliducto naranja, cable thw del 10 al 14, chالupas y registros de PVC y accesorios quinciño.	Sal	11.0000	\$177.72	\$1,954.92
35)	5EL024	Suministro y colocación de lámpara slip-line 1x74w, incluye lámpara, portalámpara, canaleta, balastro, materiales de fijación y mano de obra.	Pza	3.0000	\$277.55	\$832.65
36)	5EL004	Suministro y colocación de abanico de techo marca VEC incluye todos los materiales y mano de obra.	Lot	1.0000	\$482.86	\$482.86
37)	5EL012	Suministro y colocación de lámpara de tipo spot con plafón de empotrar y foco softone de 75w.	Pza	2.0000	\$116.05	\$232.10
38)	5EL066	Suministro y colocación de arbotante marca MAGG modelo Kite color negro, con foco PL-13	pza	1.0000	\$340.98	\$340.98
Total Instalación Eléctrica						\$3,843.51

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
08 Instalación Hidráulica						
39)	5HI012	Desmantelar muebles de baño existentes	lot	1.0000	\$249.29	\$249.29
40)	5HI006	Salida hidráulica con tubería de cobre tipo "M" de ½" soldable, incluye accesorios.	Sal	11.0000	\$384.03	\$4,224.33
41)	5HI030	Suministro y colocación de llave de jardín.	Pza	3.0000	\$81.28	\$243.84
42)	5HI026	Suministro de muebles de baño económicos marca libra o similar en color blanco, incluye inodoro, lavamanos, accesorios de empotrar, compra y transporte hasta el lugar de los trabajos.	Lot	3.0000	\$931.61	\$2,794.83
43)	5HI011	Colocación de muebles de baño (inodoro con caja y lavabo) incluye solamente accesorios de colocación (coflex, llaves de escuadra, etc) y mano de obra.	Lot	3.0000	\$489.24	\$1,467.72
44)	5HI037	Colocación de bajante hidráulico hecho a base de tubo de cobre de ¾", incluye materiales, accesorios y mano de obra.	Lot	1.0000	\$817.79	\$817.79
45)	5HI072	Colocación de juego de accesorios de empotrar, jabonera, portatoallas y papelera blanca ánfora modelo Mallorca, incluye mano de obra y materiales de fijación.	Lot	3.0000	\$108.80	\$326.40
46)	5HI068	Suministro y colocación de calentador automático de 40L, marca megamex línea dorada con 3 años de garantía de fabrica, incl. Accesorios de instalación y mano de obra.	Lot	1.0000	\$2,577.22	\$2,577.22
Total Instalación Hidráulica						\$12,701.42

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
09 Instalación Sanitaria						
47)	5SA003	Salida sanitaria hecha con PVC sanitario ligero de 2" a 4", incluye accesorios.	Sal	7.0000	\$163.05	\$1,141.35
48)	5SA007	Suministro y colocación de cifa de bote de PVC de 4".	Pza	2.0000	\$56.64	\$113.28
49)	5SA008	Caños de tubería de drenaje hechos de tubo PVC sanitario de 4" encofrado con mortero, incluye excavación para buscar los niveles, mano de obra y materiales.	ML	24.0000	\$68.45	\$1,642.80
50)	5SA002	Caja de registro sanitario de 40x40x40cm (medidas interiores), con block de 10x20x40cm con acabado de cemento pulido y tapa de concreto.	Pza	2.0000	\$240.94	\$481.88
Total Instalación Sanitaria						\$3,379.31

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
10 Carpintería, Herrería y Aluminio						
51)	5HE044	Suministro y colocación de puerta de herrería forjada con marco de tubular de 3"x1 1/2", decoración según diseño y cristal transparente de 6mm, incluye marco, bisagras, cerraduras, pintura y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	Pza	1.0000	\$7,667.99	\$7,667.99
52)	5CA212	Suministro y colocación de puerta de tambor económica prefabricada, incluye marco de madera, cerradura sin llave, herrajes y mano de obra.	Pza	3.0000	\$1,316.55	\$3,949.65
53)	5HE050	Suministro y colocación ventana de herrería con ventilas laterales y fijo central, según diseño, incluye todos los materiales, cristalería, pintura y mano de obra.	M2	17.7600	\$1,200.37	\$21,318.57
Total Carpintería, Herrería y Aluminio						\$32,936.21

Número	Clave	Descripción	Fte Unid	Cantidad	Precio unitario	importe
11 Pintura y Limpieza						
54)	5PI002	Pintura vinílica en muros y/o plafones, incluye limpieza y reparación de la superficie, sellador vinílico y 2 capas de pintura durex de comex, materiales y mano de obra.	M2	150.0000	\$1,200.37	\$3,222.00
Total Pintura y Limpieza						\$3,222.00
(son: ciento veinte mil novecientos sesenta y ocho pesos 98/100 M.N)				Subtotal		\$120,968.98

Presupuesto de Construcción

Proyecto: Ampliación de casa- habitación

Ubicación:

Propietario:

Resumen por Partidas			
02	Preliminares	\$	2,884.13
03	Cimentación	\$	8,150.27
04	Estructura de Concreto	\$	16,552.82
05	Albañilería Obra Gruesa	\$	13,251.12
06	Acabados	\$	24,048.19
07	Instalación Eléctrica	\$	3,843.51
08	Instalación Hidráulica	\$	12,701.42
09	Instalación Sanitaria	\$	3,379.31
10	Carpintería, Herrería y Aluminio	\$	32,936.21
11	Pintura y Limpieza	\$	3,222.00
	Subtotal	\$	120,968.98
Son: (ciento veinte mil novecientos sesenta y ocho pesos 98/100 M.N.)			

AMPLIACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE CASA HABITACIÓN

Contestación al departamento de Crédito por el personal de la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la visita al predio por el supervisor de obras.

Ejemplo (Hojas de 70 al 72)



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN

Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario



Mérida, Yucatán a 20 de Octubre de 2005

DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

Derechohabiente:

Domicilio: calle No x

Mérida

Pretende: Remodelación y ampliación

Monto: \$ 120,968.98

Construcción: 25.16m²

CONSTRUCCION (AMPLIACION O REMODELACION)		
		S N
1	Licencia de construcción (Municipal)	X
2	Plano de levantamiento actual	X
3	Plano arquitectónico de la ampliación , reparación o mejora de la vivienda.	X
4	Plano Estructural de la Vivienda referente a la ampliación	X
5	Planos de Instalaciones de la Vivienda en caso de ampliación (instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias)	X
6	Programa de Obra (Calendario de Construcción)	X
7	Presupuesto de Obra a precio unitario	X
8	Lista de explosión de materiales	X
9	Lista de Mano de Obra	X

Observaciones:

Solicitar el comprobante de la licencia de construcción al derechohabiente.

Vo.Bo.
Arq. Ady. Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN



Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario
AVALÚO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Solicitante:						
Valuador	Juan Jorge Parra Sánchez					
Fecha de avalúo	21 de Octubre de 2005					
Propietario						
Inmueble que se avalúa	Casa habitación					
Dirección	calle No. por Col. , localidad y municipio de Mérida, Yuc.					
Estado de Conservación	Bueno					
Condiciones de Habitabilidad	Adecuadas					
Descripción general del inmueble	Casa habitación desarrollada en un solo nivel que consta de: Sala, comedor, cocina, estudio, 2 recamaras, baño ,terrazza cubierta					
VALOR FISICO DIRECTO						
Del terreno	Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario	Coeficiente y Monto	Valor resultante	Valor total
	1	798.00	270.00	1.000	270.00	215,460.00
De la construcción	Tipos	Superficie m ²	Valor m ²	Demérito	Neto m ²	Valor total
	1	170.62	900.00	1.-Int,	900.00	153,558.00
Observaciones			Valor fisico directo		Valor comercial del inmueble	
El predio cuenta con todos los servicios municipales. Es el AVALUO del inmueble actual 1. El derechohabiente solicita crédito hipotecario para ampliación y remodelación de casa.			369,018.00		369,018.00	
			Son: Tres cientos sesenta y nueve mil dieciocho pesos 00/100 M.N.			

Vo.Bo.

Arq. Ady. Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

El Perito Valuador

Juan Jorge Parra Sánchez
REG. C.N.B.Y V.3005
Especialidad en Bienes Inmuebles

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra

COMPRA DE CASA A TERCEROS

Documentación que entrega el derechohabiente al departamento de Crédito Hipotecario para iniciar su trámite.

Ejemplo (Hojas de 73 al 75)

CÉDULA CATASTRAL

 DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL H. AYUNTAMIENTO DE DZIDZANTUN 2004-2007		CEDULA CATASTRAL No. 0110
DIA	MES	AÑO
10	09	04
No. CATASTRAL DEL PREDIO		CLASE DE PREDIO
01 034 320		URBANO
UBICACION		
CALLE No. COL.		
POBLACION		MUNICIPIO
DZIDZANTUN		DZIDZANTUN
PROPIETARIO ACTUAL		
DOMICILIO		
CALLE No.		
TITULO DE PROPIEDAD No.		DE FECHA
592,389		25 AGOSTO 2004
NOTARIO O ESCRIBANO QUE AUTORIZO		
LIC.		
INSCRITO A FOLIOS	TOMO	LIBRO
PDA. 3a 113	203-A TL	1a.
USO O DESTINO DEL PREDIO		
HABITACION		
SUPERFICIE DEL TERRENO		SUPERFICIE CONSTRUIDA
500.00		68.90 M ²
VALOR DEL TERRENO		2,500.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		\$ 4,134.00
VALOR TOTAL		\$ 6,634.00
VALOR CATASTRAL		\$ 6,634.00
 FORMULARIO YUCATAN DIRECCION DE CATASTRO		EL DIRECTOR
		JUAN I. CORTES G.

PLANO CATASTRAL

10.00

49.00

49.0

5.30

12.60

5.30

10.40

C-11

C-14

C-12

C-13

LOCALIZACION

No. CAT.	01034
CALLE	
NUMERO	
COL	
LOC.	
MPIO	
FOLIO	
TOMO	
LIB	
DEST	HABITACIÓN
CAMB	
ORIG	
CLASE	URBANO
REG	
GRAV	

CONST.

ANT. (a)	
T - A	
T - B	
ANT. MED. (b)	
T - C	
T - D	
T - E	
MOD. MED. (c)	
T - F	
T - G	
T - H	
MOD. (d)	
T - I	
T - J	
T - K	
T - L	
ESP. (e)	
T - M	
T - N	

PROPIETARIO:

COMPRA DE CASA A TERCEROS

Contestación al departamento de Crédito por el personal de la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la visita al predio por el supervisor de obras.

Ejemplo (Hojas de 76 al 79)

C. Efraín Fco. Carmona García
Gerente del Depto. de Crédito
Presente.

En contestación a su Memorando No.ISS/SF/CE/0894//05 recibido el 5 de Octubre de 2005, le informo que al realizar la visita técnica del día 13 del presente mes y año al predio No. de la calle x ; de la localidad y municipio de , Estado de Yucatán a nombre del C. se observó que la casa habitación consta de una planta contando con todos los servicios.

Se anexa tabla de Avalúo, Dictamen del Expediente Técnico

Cabe mencionar que el informe aquí expuesto solo sirve de base al Comité de Prestaciones Sociales para analizar los datos y aprobar o desaprobar en su caso el crédito hipotecario al derechohabiente y en ningún caso esta Coordinación gestionar crédito alguno.

Sin otro particular, lo saludo cordialmente.

Atentamente

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

c.c.p. Archivo.





INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN



SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
COORDINACIÓN CONTROL PATRIMONIAL

Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Mérida, Yucatán a _____

DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TECNICO

Derechohabiente: _____
Domicilio: _____ Pretende: _____
Monto: _____ m² Construcción: _____

COMPRA DE CASA HABITACIÓN		S	N
1	Copia de la Cedula y Plano Catastral Actualizado		
2	Copia de la Escritura de la Casa		
3	Copia del pago del Impuesto Predial actualizado		
Observaciones:			

Vo.Bo.

Arq. Addy Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN

Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

ISSTEY
INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN

ISSTEY

AVALÚO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Solicitante:						
Valuador	Juan Jorge Parra Sánchez					
Fecha de avalúo	13 de Octubre de 2005					
Propietario						
Inmueble que se avalúa	Casa Habitación					
Dirección	Predio No. de la calle x y localidad y municipio de edo. de Yucatan .					
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Estado de Conservación	Bueno					
Condiciones de Habitabilidad	Adecuadas					
Descripción general del inmueble	Casa Habitación desarrollada en un solo nivel que consta de: Dos habitaciones de uso múltiple, cocina y baño					
VALOR FISICO DIRECTO						
Del terreno	Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario	Coeficiente y Monto	Valor resultante	Valor total
	1	500.00	70.00	1.000	70.00	35,000.00
De la construcción	Tipos	Superficie m ²	Valor m ²	Demérito	Neto m ²	Valor total
	1	68.90	1,020.00	1. Int	1,020.00	70,278.00
Observaciones			Valor físico directo		Valor comercial del inmueble	
El predio cuenta con todos los servicios municipales. La casa si cuenta con las condiciones de habitabilidad. ¹			105,278.00		105,278.00	
Son: Ciento cinco mil doscientos setenta y ocho pesos 00/100 M.N.						

Vo.Bo.

Arq. Ady Esperanza Guzmán García
Asesora

El Perito Valuador

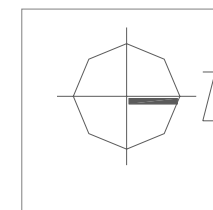
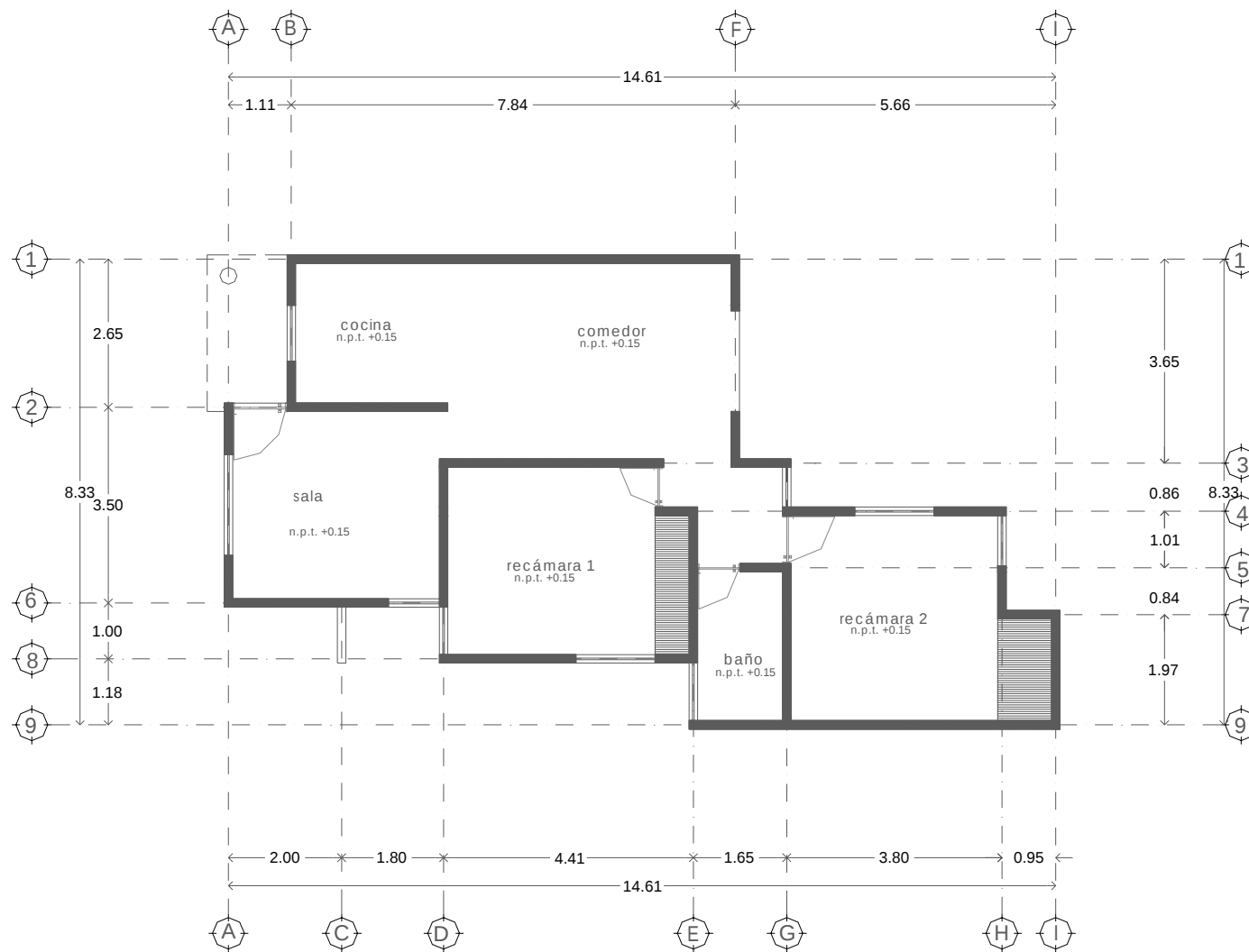
Juan Jorge Parra Sánchez
REG. C.N.B.Y V.3005
Especialidad en Bienes Inmuebles

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra

COMPRA DE CASA NUEVA

Documentación que entrega el derechohabiente al departamento de Crédito Hipotecario para iniciar su trámite.

Ejemplo (Hojas de 80 al 82)



OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE COMPRA DE VIVIENDA NUEVA

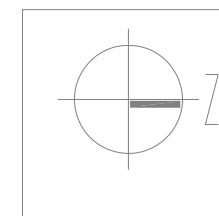
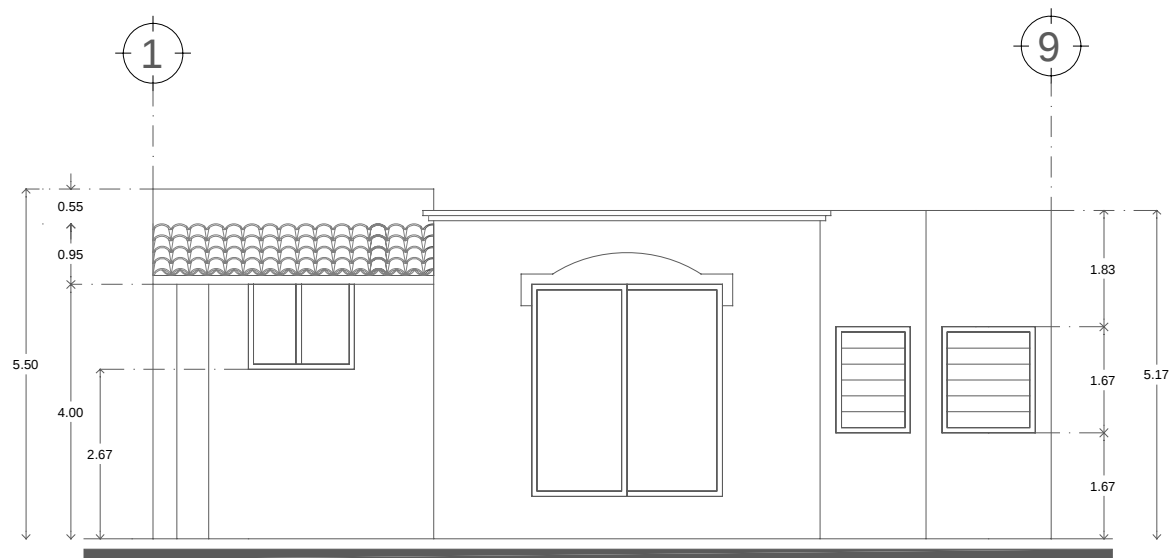
PLANTA ARQUITECTÓNICA BAJA

ESCALA 1:125

PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:

AR-01



LOCALIZACIÓN:



ARCOS DE MISNÉ

OBSERVACIONES:

EJEMPLO DE COMPRA DE VIVIENDA NUEVA

FACHADA ARQUITECTÓNICA

ESCALA 1:75

PROPIETARIO: EUGENIA GUADALUPE CARDEÑA ESCOBEDO

DIRECCIÓN: CALLE 6-C No. 75 FRACC. ARCOS DE MISNÉ

ARCHIVO: CASA_NUEVA.DWG

AR-02

COMPRA DE CASA NUEVA

Contestación al departamento de Crédito por el personal de la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la visita al predio por el supervisor de obras.

Ejemplo: (Hojas del 83 al 86)

Mérida, Yucatán a 18 de Noviembre de 2005

C.D./0050

ISS/SA/COP/0493/05

PB-6

ASUNTO: Informe de inspección a solicitud de crédito
hipotecario para adquisición de vivienda nueva.

C. Efraín Fco. Carmona García
Gerente del Depto. de Crédito
Presente.

En atención a su Memorando No.ISS/SF/CE/0980/05, le informo que se realizó por esta Coordinación la 2ª. visita técnica al predio para adquisición de vivienda nueva, localizado en la calle No. , del Fracc. , localidad y municipio de Mérida, Yucatán, pudiéndose observar lo siguiente :

Comprador:

Vendedor:

Se realizó inspección técnica el día 16 del presente mes y año

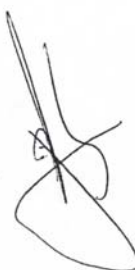
Se observó que la vivienda se encuentra lista para entregarse.

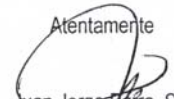
Este reporte se considera válido.

Cabe mencionar que el informe aquí expuesto solo sirve de base al Comité de Prestaciones Sociales para analizar los datos y aprobar o desaprobar en su caso el crédito hipotecario al derechohabiente y en ningún caso esta Coordinación aprobar crédito alguno.

Sin otro particular, lo saludo cordialmente


C.C.D. Archivo.



Atentamente

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor De Obra


22 NOV 2005



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN

Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Mérida, Yucatán a 4 de Agosto de 2005

DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

Derechohabiente: _____
Domicilio: _____ Pretende: Compra de casa nueva
Monto: \$ 323,836.00 m² Construcción: 86.27 m²

COMPRA DE VIVIENDA NUEVA		
1	Nombre de la Constructora	X
2	Plano arquitectónico del proyecto	X
3	Plano de siembra de la casa en el Fraccionamiento	X
4	Carta compromiso de la Constructora (donde contenga el importe)	X
5	Carta compromiso de la fecha de terminación de la obra	X

Observaciones:

La derechohabiente cumple con toda la documentación solicitada

p.O.

Vo.Bo.

Arq. Addy Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra

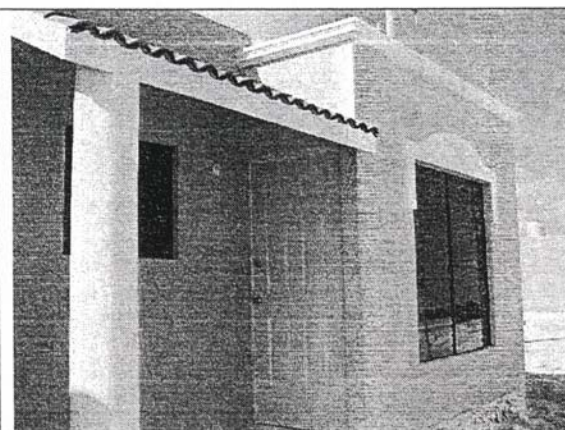
REPORTE FOTOGRÁFICO
SOLICITUD DE COMPRA DE CASA NUEVA (2ª. Visita)

Calle No , Fracc.

Constructora
Mérida, Yucatán



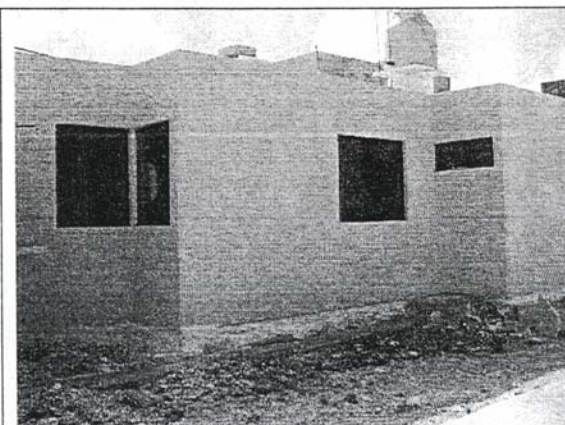
Vista de la fachada



Perspectiva de la casa ya lista para entregarse



Perspectiva de la casa desde la calle ya terminada

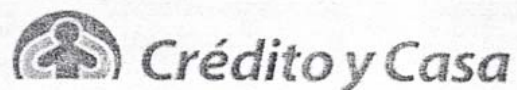


Fachada lateral

CANCELACIÓN DE GRAVAMEN

Documentación que entrega el derechohabiente al departamento de Crédito Hipotecario para iniciar su trámite.

Ejemplo (Hojas de 87 al 88)



A QUIEN CORRESPONDA

Culiacán, Sinaloa 02/01/2006

Por medio de la presente informamos que a la fecha, la parte deudora que a continuación se indica, tiene a su cargo y pendiente de pago la responsabilidad siguiente:

Nombre:	
Número Préstamo	233602
Adeudo Total	\$219,024.39
Fecha de Corte	02/01/2006

Para cancelar la hipoteca a favor de Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V. del crédito anteriormente mencionado se requiere que el acreditado liquide en la fecha de corte indicada el total del adeudo citado, considerando que a cualquier otra fecha dicho saldo deberá ser calculado de acuerdo con la fecha de pago deseada por el cliente.



DEPARTAMENTO DE CARTERA
HIPOTECARIA CREDITO Y CASA

CANCELACIÓN DE GRAVAMEN

Contestación al departamento de Crédito por el personal de la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la visita al predio por el supervisor de obras.

Ejemplo (Hojas de 89 al 91)



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN

SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
COORDINACIÓN CONTROL PATRIMONIAL

Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Mérida, Yucatán a 12 de Octubre de 2005

DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO

Derechohabiente: _____
Domicilio: Calle No. x Col. localidad y municipio de Mérida, Pretende: Cancelación de
Yuc. Gravamen
Monto: 242,706.50 Construcción: 82.90 m2

CANCELACION DE GRAVAMEN		S	N
1	Copia de la Cédula y Plano Catastral Actualizado	X	
2	Copia de la Escritura de la Casa	X	
3	Copia del pago del Impuesto Predial actualizado		X
4	Carta aceptación de liquidación por parte del Banco (Incluyendo saldo a liquidar)	X	
Observaciones:			

Yo.Bo.
Arq. Addy Esperanza Guzmán García
Coordinadora de la Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra



INSTITUTO DE SEGURIDAD
SOCIAL DE LOS TRABAJADORES
DEL ESTADO DE YUCATÁN



Departamento de Coordinación Patrimonial
Unidad de Supervisión de Obra e Hipotecario

AVALÚO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Solicitante:						
Valuador	Juan Jorge Parra Sánchez					
Fecha de avalúo	12 de Octubre de 2005					
Propietario	Credito y Casa					
Inmueble que se avalúa	Casa Habitación					
Dirección	Predio No. de la calle x Col. , localidad y municipio de Merida, edo. de Yucatan .					
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Estado de Conservación	Bueno					
Condiciones de Habitabilidad	Adecuadas					
Descripción general del inmueble	Casa Habitación desarrollada en un solo nivel que consta de: Sala, comedor, cocina, 2 recamaras, baño y cochera cubierta.					
VALOR FISICO DIRECTO						
Del terreno	Fracción	Superficie m ²	Valor Unitario	Coeficiente y Monto	Valor resultante	Valor total
	1	148.00	360.00	1.000	360.00	53,280.00
De la construcción	Tipos	Superficie m ²	Valor m ²	Demérito	Neto m ²	Valor total
	1	82.90	2,285.00	1. Int	2,285.00	189,426.50
Observaciones			Valor fisico directo		Valor comercial del inmueble	
El predio cuenta con todos los servicios municipales. La casa si cuenta con as condiciones de habitabilidad. 1			242,706.50		242,706.50	
Son: Doscientos cuarenta y dos mil setecientos seis pesos 50/100 M.N.						

Vo.Bo.

Arq. Addy Esperanza Guzmán García
Asesora

El Perito Valuador
Juan Jorge Parra Sánchez
REG. C.N.B.Y. V.3005
Especialidad en Bienes Inmuebles

Ing. Civ. Gilmer Gabriel Jiménez Campos
Supervisor de Obra

AVANCE DE OBRA

Contestación al Departamento de Crédito después de presentar el Derechohabiente sus comprobantes de obra y facturas y de haber verificado el avance de obra.

Ejemplo: (Hojas del 92 al 93)

Mérida, Yucatán a 29 de Diciembre de 2005

C.D./0050

ISS/SA/COP/0577/05

PB-6

ASUNTO: Informe de avance de obra de Crédito H. Otorgado.

C. Efraín Fco. Carmona García
Gerente del Depto. de Crédito
Presente.

En atención a su Memorando No. ISS/SF/CE/1118/05, le informo que se realizó inspección técnica el día 28 de Diciembre del presente año al predio localizado en la calle No. 1 x 1 y localidad y municipio de Tekax, Yucatán, a nombre de se pudo constatar que los trabajos de construcción realizados en el predio mencionado, coinciden con las cantidades presentadas como comprobantes de su segunda ministración y son de acuerdo a lo solicitado al inicio del crédito.

A continuación se hace informe detallado de los mencionados trabajos de albañilería e instalaciones : Colado de la losa de concreto de vigas y bovedillas en bruto :100%, aplanados en muros interiores :90%, relleno para dar nivel de piso :100%, instalación hidráulica y sanitaria : 75%, instalacion electrica :95% .

Este reporte si procede para el pago de la tercera ministración.

Cabe mencionar que el informe aqui expuesto solo sirve de base al Comité de Prestaciones Sociales para analizar los datos y aprobar o desaprobar en su caso el crédito hipotecario al derechohabiente y en ningún caso esta Coordinación aprobar crédito alguno.

Sin otro particular, y en espera de que esta información sea de utilidad , aprovecho para saludarlo cordialmente.

Atentamente,

Juan Jorge Parra Sanchez
Supervisor de Obra

INFORME DE TERMINACIÓN DE OBRA

Contestación al Departamento de Crédito por la Unidad de Coordinación Patrimonial después de realizada la inspección al predio por el supervisor de obra.

Ejemplo: (Hojas del 94 al 95)

Mérida, Yucatán a 22 de Abril de 2005

C.D./0050

Oficio No. 169CP/05

ASUNTO: Informe de Terminación de Obra de Crédito H. otorgado

C. Efraín Fco. Carmona García
Gerente del Depto. de Crédito
Presente.

En Contestación a su Memorando No. 324/05, le informo que se realizó inspección técnica el día 22 de presente mes y año, al predio No. 313 de la calle x y , Col. localidad y municipio de Mérida , Estado de Yucatán a nombre del C. se pudo constatar que los trabajos de construcción realizados en el predio mencionado, son de su última ministración

A continuación se hace informe detallado de los mencionados trabajos de ampliación: Baño y cocina totalmente terminados. Ventanas de aluminio , suministradas e instaladas :100%, Instalación eléctrica : 100%, instalación hidráulica y sanitaria :100%, pisos :100%, carpintería y cerrajería : 100%

Cabe mencionar que el derechohabiente si ha cumplido en el aspecto técnico de ampliación, mas no ha cumplido con el **aspecto administrativo** en entregar sus facturas y comprobantes de mano de obra de su tercera y última ministración. Se comprometió entregarlas la próxima semana

Sin otro particular y en espera de que esta información sea de utilidad, aprovecho para saludarlo afectuosamente.

Atentamente,

Juan Jorge Parra Sánchez
Supervisor de Obra

Sirva este estudio de: “Tramitología
para la Obtención de Créditos Hipotecarios
del Instituto de Seguridad Social de los Trabajadores
del Estado de Yucatán (ISSTEY)”
realizado por el que suscribe
la presente tesina para ilustrar a las
futuras generaciones de estudiantes
de arquitectura de la UNAM o a personas
en general respecto a una de tantas
especialidades que tiene o puede tener en el
que hacer diario el arquitecto
y como ya vimos en el proceso de
este estudio requiere de atención,
dedicación en su ejecución como supervisor
de obra en esta especialidad y esto al
hacerlo se beneficia a la sociedad en general.

- LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ISSTEY (1992) Mérida Yucatán, México.
- CEPEP, (1999), “Apuntes sobre la Evaluación Social de Proyectos”, México.

