

# Aseor

Tu consejero patrimonial



**EDUCACIÓN FINANCIERA**  
especializada en soluciones de vivienda  
y su financiamiento

**SIF**

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

# 14

## MI CONTRATO DE FINANCIAMIENTO

¿Cómo mantengo el ritmo?

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?</b>	<b>7</b>
<b>CONTRATO DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA</b>	<b>8</b>
<b>¿QUÉ ES UN CONTRATO DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?</b>	<b>8</b>
<b>¿CUÁLES SON LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES?</b>	<b>9</b>
<b>¿QUÉ PASA SI NO CUMPLIMOS CON LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DEL DINERO QUE NOS PRESTARON?</b>	<b>10</b>
<b>¿EN QUÉ CASOS SE FIRMA UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?</b>	<b>10</b>
<b>¿EN QUÉ DEBEMOS PONER ATENCIÓN SI VAMOS A FIRMAR UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?</b>	<b>10</b>
<b>EJEMPLO DE CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA</b>	<b>12</b>
<b>¿QUÉ DEBEMOS REVISAR AL FIRMAR UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?</b>	<b>19</b>
<b>DESPUÉS DE HABER REVISADO TODO ESTO, ¿YA PODEMOS FIRMAR EL CONTRATO?</b>	<b>20</b>
<b>CUANDO YA CONTAMOS CON EL CRÉDITO, ¿QUÉ DEBEMOS HACER PARA EVITAR PROBLEMAS?</b>	<b>20</b>

# INTRODUCCIÓN

El Manual que hoy tenemos en nuestras manos, nos ayudará a aprender las características y elementos de un contrato de crédito para adquisición de vivienda. Asimismo, aprenderemos los derechos y obligaciones que adquirimos al firmar un contrato de este tipo.

Es importante leer cuidadosamente el Manual para entender bien todo lo que en él se explica y así poder tomar decisiones estando mejor informados.

Veremos que lo aprendido con este Manual puede aplicarse no sólo al tema de vivienda, sino prácticamente a cualquier otro proyecto que queramos alcanzar.

# ¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



➤ Ejemplo que nos ayuda a comprender mejor lo que estamos aprendiendo



➤ Recomendable



➤ Poner atención

## CONTRATO DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

*Cuando terminemos toda la lectura del Manual, aprenderemos a identificar las características de un Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda.*

### ¿QUÉ ES UN CONTRATO DE CRÉDITO O FINANCIAMIENTO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?

Cuando de vivienda se trata, los créditos o préstamos son muy útiles, ya que nos permiten contar con una solución de vivienda rápidamente.

Cuando se solicita un crédito a instituciones financieras como Bancos, SOFOLES, SOFOMES y Cajas de Ahorro, entre otras, es indispensable firmar un contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda. Este contrato es un documento con validez legal en el que se establecen los derechos y obligaciones, tanto del deudor, como del acreedor.

Las partes que celebran este **Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda** son:

- Deudor: quien recibe el crédito.
- Acreedor: quien otorga el crédito.



Cuando compramos una casa, terreno o departamento con un crédito y las escrituras de la casa quedan a nombre del acreedor hasta que terminemos de pagar, **estamos recibiendo un Crédito para Adquisición de Vivienda con Garantía Hipotecaria**. La mayoría de los créditos para adquisición de vivienda se realizan bajo esta modalidad.

Cuando recibimos un crédito o financiamiento de este tipo, siempre debemos firmar un **Contrato de Crédito** con la empresa o institución que nos otorga el crédito.

## ¿CUÁLES SON LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES?

### ACREEDOR

DERECHOS	OBLIGACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recibir puntualmente el pago de las mensualidades y pagos convenidos contractualmente.</li> <li>• Que se cumpla el contrato en todos sus términos.</li> <li>• Tomar posesión del inmueble dejado en garantía, en caso de que se incumpla con los pagos convenidos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contratar, a nombre del acreditado, los seguros de vida y de desempleo, entre otros, especificados en el contrato.</li> <li>• Realizar, a nombre del deudor, el pago comprometido al desarrollador o al propietario actual de la vivienda que se adquiere con el financiamiento.</li> <li>• Cumplir en tiempo y forma todo lo ofrecido en el contrato.</li> <li>• Entregar puntualmente estados de cuenta que cumplan con la legislación vigente para tales efectos.</li> <li>• Recibir pagos anticipados, si así se estableció en el contrato, o bien, señalar la consecuencia o penalización que se deberá pagar.</li> <li>• Registrar el contrato de adhesión ante la CONDUSEF.</li> <li>• Proporcionar al deudor una copia del contrato firmado.</li> </ul>

### DEUDOR

DERECHOS	OBLIGACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se respeten los términos y características del crédito, y de los seguros contratados con éste.</li> <li>• Disfrutar del uso y goce de la vivienda adquirida con el crédito.</li> <li>• Que se cumpla el contrato en todos sus términos.</li> <li>• Recibir puntualmente estados de cuenta que cumplan con la legislación vigente para tales efectos.</li> <li>• Realizar pagos anticipados en las condiciones establecidas en el contrato.</li> <li>• Recibir una copia del contrato firmado.</li> <li>• Conocer el Costo Anual Total y tasa de Interés del crédito que se tiene contratado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizar puntualmente el pago de las mensualidades y otros pagos convenidos contractualmente, como por ejemplo, los seguros y penalizaciones o recargos, cuando nos hagamos acreedores a estos.</li> <li>• Cumplir con lo estipulado en el contrato en tiempo y forma.</li> <li>• Cuidar y mantener en buen estado la vivienda, mientras ésta permanezca como garantía del crédito.</li> </ul>

## ¿QUÉ PASA SI NO CUMPLIMOS CON LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DEL DINERO QUE NOS PRESTARON?

Cuando contratamos un crédito para adquirir una solución de vivienda, la principal obligación que adquirimos, es cumplir con el pago puntual de la mensualidad o pagos parciales de nuestro crédito. El principal derecho que adquirimos es el de habitar la vivienda.

Como **deudores**, tenemos derecho a ocupar la vivienda que adquirimos por medio del financiamiento, siempre y cuando nos encontremos al corriente en nuestros pagos y nuestras obligaciones. En caso de retrasarnos o incumplir en nuestros pagos, el **acreedor** tiene derecho de solicitarnos que le entreguemos la vivienda y de tomar posesión inmediata de la misma. En el caso anterior, nosotros perderíamos la propiedad y el derecho de habitarla.

## ¿EN QUÉ CASOS SE FIRMA UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?

Si queremos comprar una vivienda (departamento o casa) o un terreno, y no contamos con los ahorros suficientes para pagarla de contado, podemos acudir a una serie de instituciones, públicas o privadas, que se dedican a otorgar créditos para adquisición de vivienda, como por ejemplo:



- Bancos.
- SOFOLES.
- SOFOMES.
- Cajas de ahorro, entre otros.

 Ejemplo

Cuando se solicita un crédito a alguna de estas instituciones, por ejemplo, es indispensable firmar un Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda. En este contrato se establecen los derechos y obligaciones, tanto del deudor, como del acreedor.

## ¿EN QUÉ DEBEMOS PONER ATENCIÓN SI VAMOS A FIRMAR UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?

Antes de decidir, es importante pensar qué es lo que queremos comprar, a quién se lo vamos a comprar y con qué recursos contamos para hacerlo.



Si estamos planeando adquirir una vivienda directamente con un desarrollador, constructor o promotor de vivienda, debemos verificar que el contrato de compraventa de la vivienda que nos piden firmar, se encuentre registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), esto evitará abusos. En el Manual 15 del programa **Asesor**, encontrarás información que te ayudará a ponerte en contacto con esta dependencia.

Si además estamos pensando en adquirir la vivienda con un crédito o financiamiento a través de un banco, SOFOL, caja de ahorro o cualquier otra institución que pertenezca al sistema financiero mexicano, entonces debemos verificar que el contrato de crédito que nos pidan firmar, se encuentre inscrito en el Registro de Contratos de Adhesión de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF). De no ser así, no debemos firmar el contrato. En el Manual 15 del programa **Asesor**, encontrarás información que te ayudará a ponerte en contacto con esta dependencia.



#### Ejemplo

A continuación, analizaremos un ejemplo de la redacción habitual de un Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda con Garantía Hipotecaria, con el fin de que aprendamos a reconocer sus partes y el significado de las mismas.

En este ejemplo, encontrarás 17 puntos muy importantes que debes identificar y comprender antes de firmar cualquier Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda.

A este tipo de contrato se le conocen legalmente como contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

En algunos contratos, en esta parte se incluye un capítulo de antecedentes. Lo anterior, es opcional.

El capítulo de declaraciones describe la personalidad jurídica de las partes contratantes.

1. **Acreeedor**, es la institución que nos otorga el crédito; también se le llama “mutuante”.

2. **Deudor**, somos nosotros en calidad de contratantes; a veces se nos denomina “el mutuuario”.

## CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE \_\_\_\_\_, REPRESENTADO POR EL SEÑOR \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL ACREEDOR”; Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_, REPRESENTADO POR \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL DEUDOR”, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I. DECLARA “EL ACREEDOR”:

1. Que es una Sociedad mexicana debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio mercantil \_\_\_\_\_.

2. Que la personalidad con que se ostenta no le ha sido revocada, modificada o limitada en forma alguna, misma que acredita con al escritura número \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio mercantil \_\_\_\_\_.

3. Que señala como domicilio \_\_\_\_\_.

4. Que el objeto social de su representada es, entre otros, \_\_\_\_\_ y otorgar préstamos o créditos.

#### II. DECLARA “EL DEUDOR”:

1. Que es de su propiedad el inmueble ubicado \_\_\_\_\_, con superficie de \_\_\_\_\_ y con las siguientes medidas, linderos y colindancias \_\_\_\_\_, que ampara la escritura \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público \_\_\_\_\_), de \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, con el folio número \_\_\_\_\_.

2. Que para efectos del siguiente contrato, señala como domicilio \_\_\_\_\_.

3. Que cuenta con la debida capacidad legal para celebrar el presente contrato.

4. Que es su voluntad solicitar, en calidad de préstamo con interés, la cantidad de \_\_\_\_\_, tal como se establece en la cláusula segunda.

### III. DECLARAN LOS CONTRATANTES:

ÚNICO: Que ambas partes manifiestan que es su voluntad celebrar el presente contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y que la misma no se encuentra sujeta a error, dolo o vicio alguno de la voluntad, y que el presente contrato se sujeta al tenor de las siguientes:

#### CLÁUSULAS:

PRIMERA. "EL ACREEDOR" da a "EL DEUDOR", en calidad de mutuo con interés, la suma de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ con letra); por lo que, en este acto, se entrega y se recibe dicha cantidad, haciendo constancia el presente contrato de la entrega y recepción del dinero, así también lo hace el recibo número\_\_\_\_\_.

SEGUNDA. "EL DEUDOR" se obliga a pagar a "EL ACREEDOR" la cantidad referida en la cláusula anterior, en un plazo de \_\_\_\_\_ (años), mediante \_\_\_\_\_ pagos mensuales \_\_\_\_\_ y consecutivos. Cada uno de los pagos, incluyen amortizaciones a capital e intereses ordinarios.

Aquí se describe la voluntad que es objeto del contrato: el otorgamiento de un crédito.

En las cláusulas se definen las condiciones del crédito.

3. Monto del crédito.

4. Años que dura el crédito.

5. Tasa de interés.

Los intereses ordinarios se generarán por meses vencidos a una tasa anual de \_\_\_\_\_%

6. Forma de pago.

Los pagos de amortizaciones a capital y los intereses ordinarios se realizarán el último día hábil de cada mes en el Banco \_\_\_\_\_, ubicado en \_\_\_\_\_, en la cuenta \_\_\_\_\_.

La tabla de pagos de amortización a capital y de los conceptos que se contemplan para la elaboración del cálculo total del crédito, así como el monto de los intereses ordinarios, comisiones, costos de seguros, gastos de investigación; entre otros, se desglosan en el anexo 1, que forma parte integrante del presente contrato.

Tener en mente que:

- Es muy importante revisar este anexo para comprobar la tasa de interés y el Costo Anual Total (CAT) del crédito que estamos contratando.
- Si tienes alguna duda sobre este anexo, pide que te sea explicado.
- Siempre debes de conservar cada uno de los recibos de pago de tu mensualidad.

7. Opción de prepago.

TERCERA.- "EL ACREEDOR" y "EL DEUDOR" acuerdan expresamente que el plazo para el pago es voluntario para éste último, quien podrá liquidar total o parcialmente de manera anticipada el saldo a su cargo.

Tener en mente que:

- En esta cláusula que habla de los pagos anticipados o prepagos, debemos preguntar si existe tal beneficio, ya que no siempre se otorga.
- En caso de que exista, debemos saber si es un beneficio gratuito o si conlleva alguna comisión, o penalización convencional.

¿Y si nos atrasamos en los pagos?

8. Interés moratorio.

CUARTA. Si alguno de los pagos establecidos en la cláusula segunda a su vencimiento, "EL DEUDOR" se obliga a pagar a "EL ACREEDOR", por el retraso y hasta que se ponga al corriente, un interés moratorio calculado de \_\_\_\_\_%, independientemente de las penas convencionales establecidas en el presente contrato.

QUINTA. En garantía de las obligaciones que adquiere "EL DEUDOR", se constituye hipoteca a favor de "EL ACREEDOR" sobre el inmueble que es propiedad de "EL DEUDOR", ubicado \_\_\_\_\_, con superficie de \_\_\_\_\_ y con las siguientes medidas, linderos y colindancias \_\_\_\_\_, como consta en la escritura \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, con el folio número \_\_\_\_\_.

Esta hipoteca garantiza el pago del capital y de los intereses normales y moratorios, en su caso, por \_\_\_\_\_ años, en los términos del Código Civil vigente en \_\_\_\_\_. Esta hipoteca que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

La hipoteca también garantiza el pago de las primas de los seguros de vida, empleo y del inmueble, y de todas las obligaciones y gastos que se generen por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de "EL DEUDOR". La hipoteca comprende la propiedad raíz y las construcciones a él adheridas y todo aquello que de hecho, y por derecho le corresponda, Hipoteca que es aceptada en todos y cada uno de sus términos por "EL ACREEDOR".

SEXTA.- "EL DEUDOR" se obliga a contratar, en un lapso no mayor a diez días, los siguientes seguros: de vida, de empleo, de siniestro o daños, de incendio, terremoto, invasión, explosión o contra vándalos sobre el inmueble hipotecado, descrito en la cláusula anterior; de estas pólizas de seguros, será beneficiario único e irrevocable "EL DEUDOR", quien se compromete a mantenerlos en vigor por todo el tiempo que subsistan las obligaciones pendientes de pago. En caso de que "EL DEUDOR" no los contratase, "EL ACREEDOR" podrá hacerlo a costa de aquél.

Tener en mente que:

- Cada acreedor puede pedir diferentes tipos de seguros.
- Si se trata de un Banco, es muy posible que la misma institución ofrezca el seguro.
- En ocasiones el monto de los seguros ya está incluido en el crédito.

¿Y si no pagamos?

9. Propiedad que ofrecemos en garantía.

10. Seguros que nos obligamos a contratar.

11. Contribuciones que nos obligamos a pagar.

SÉPTIMA. En caso de que "EL DEUDOR" falleciera, o alguno de los seguros no se actualizara, "EL DEUDOR" se obliga a designar como beneficiario a "EL ACREEDOR", mismo que destinará dicha indemnización al pago de las obligaciones que subsistan del deudor y establecidas en el presente contrato. Si el monto de la indemnización no fuera suficiente para cubrir los adeudos pendientes de pago, "EL DEUDOR" cubrirá el remanente de deuda. El pago de todas las primas corre a cargo de "EL DEUDOR".

OCTAVA. "EL DEUDOR" estará obligado a cumplir puntualmente el pago de las contribuciones, permisos y licencias, locales y federales, del inmueble hipotecado.

En caso de que no diera cumplimiento "EL DEUDOR", "EL ACREEDOR" podrá hacerlo a cargo de "EL DEUDOR", generándose, además, el pago de un interés del \_\_\_\_\_% de los gastos que éste realice y una pena convencional del \_\_\_\_\_%.

Tener en mente que:

- Incumplir cláusulas de este tipo resulta muy costoso por las penas convencionales e intereses asociados.

12. Restricciones que pone el acreedor.

NOVENA. "EL DEUDOR" se obliga a no constituir gravámenes, ni otorgar fianza o garantía alguna con el inmueble que en este contrato se hipoteca. Así también, "EL DEUDOR" se obliga a no otorgar en comodato o arrendamiento el bien objeto de garantía hipotecaria sin previa autorización de "EL ACREEDOR".

DÉCIMA. El plazo convenido en este contrato puede concluir anticipadamente cuando "EL ACREEDOR" lo autorice por escrito, la ley así lo establezca o en los siguientes casos:

13. ¿En qué casos puede darse por terminado el contrato?

1. Si "EL DEUDOR" incumple el pago de dos mensualidades consecutivas;
2. Si "EL DEUDOR" incumple con el pago de los seguros pactados o de las contribuciones que genere el inmueble hipotecado;

3. Si “EL DEUDOR” afecta la propiedad hipotecada, a través de fideicomiso, comodato, arrendamiento o usufructo;

4. Si “EL DEUDOR” modifica la construcción del inmueble hipotecado sin consentimiento de “EL ACREEDOR”;

5. Si “EL DEUDOR” se niega a entregar a “EL ACREEDOR” las pólizas de los seguros convenidos.

Tener en mente que:

- El acreedor puede establecer restricciones de este tipo a la propiedad.

DÉCIMA PRIMERA. El presente contrato se elevará a escritura pública y los gastos u honorarios que se causen, así como los de la cancelación de escritura en su oportunidad, correrán a cargo de “EL DEUDOR”.

Tener en mente que:

- Normalmente este contrato se verifica y formaliza ante el propio notario y debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DECIMA SEGUNDA. “EL DEUDOR” y “EL ACREEDOR”, para la interpretación y aplicación del presente contrato, acuerdan someterse expresamente a las leyes, jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad \_\_\_\_\_, renunciando desde este momento a la competencia de otros tribunales que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

Tener cuidado

- Aceptar una jurisdicción distinta a donde radicamos puede implicar altos costos al enfrentar un juicio, ya que tendríamos que trasladarnos a la ciudad especificada en el contrato para atender cuestiones de tipo legal.
- Debemos procurar entonces, que dicha jurisdicción sea la de la ciudad o población en donde vivimos.

14. Trámites a los que nos obligamos al contratar.

15. ¿En qué juzgados se resolverían problemas con este contrato?

16. Nuestra aceptación se da con nuestra firma.

Leído que fue por las partes el contenido del presente Contrato y sabedoras de su alcance legal, lo firman por duplicado en la Ciudad \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_ días del de mes de \_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

Por el Acreedor  
(la Institución otorgante del crédito)

Por el Deudor  
(es decir, nosotros)

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma

\_\_\_\_\_  
Testigo

\_\_\_\_\_  
Testigo

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma

Tener en mente que:

- Es muy recomendable que al menos una persona de nuestra confianza sirva de testigo de la operación.
- Tienes derecho a recibir una copia del contrato que estás firmando.

## ANEXOS

17. Tabla de Amortización.

La tabla de pagos de amortización a capital y de los conceptos que se contemplan para la elaboración del cálculo total del crédito, así como el monto de los intereses ordinarios, comisiones, costos de seguros, gastos de investigación, entre otros, se desglosan en el Anexo \_\_\_\_, que forma parte integral del presente contrato.

Tener en mente que:

- Las condiciones especificadas en la tabla de amortización que se anexe al contrato, deben ser las mismas condiciones negociadas previamente con la institución que te está otorgando el financiamiento.

## ¿QUÉ DEBEMOS REVISAR AL FIRMAR UN CONTRATO DE CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA?

El Contrato de Crédito para Adquisición de Vivienda que nos pide firmar la institución con la cual realizaremos la operación, generalmente es de adhesión, esto quiere decir que no está sujeto a negociación. Si no lo aceptamos, no podemos realizar la operación con dicha institución.



➤ Atención

Es muy importante que leamos con calma todo el contrato e identifiquemos las cláusulas en que se encuentran contenidos cada uno de los 17 puntos que identificamos en el ejercicio anterior.

- Si no encuentras las cláusulas en que se encuentran contenidos estos 17 puntos, pide que te las muestren dentro del contrato.
- Si no se encuentran en el contrato, pide que te expliquen el motivo por el cual no están contenidas.
- Si no entiendes alguna parte, acude con alguien de tu confianza o bien consulta las instituciones que aparecen en tu Manual 15, ellos te orientarán de manera gratuita.
- Si no estás de acuerdo con el clausulado del contrato, **NO LO FIRMES, NADIE TE PUEDE OBLIGAR A HACERLO.**



➤ Recomendable

Te recomendamos poner especial atención a las cláusulas que hablan de los siguientes tres puntos:

**1. AMORTIZACIONES.** Debemos revisar esta cláusula cuidadosamente porque en ella se describe la forma en que poco a poco iremos cubriendo el adeudo. En ésta, se debe plasmar el número de pagos, las fechas en que se tienen que realizar, el monto y la forma de pago. Estos datos son muy importantes porque, para que nuestros pagos sean válidos, deben ser realizados en la forma establecida por la institución financiera que nos dio el préstamo. De lo contrario, ésta puede considerar que el pago no se ha hecho.

**2. PAGOS ANTICIPADOS.** En esta cláusula, debe especificarse si se permite pagar antes de la fecha establecida una o más mensualidades y si esto no implica alguna sanción o penalización, es decir, un costo extra.

**3. TUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.** En el clausulado del contrato, se establecen tus derechos y obligaciones, y los derechos y obligaciones de la institución financiera que te otorgó el préstamo. Es muy importante que las tengas presentes y te asegures de cumplir, en todo momento, con tus obligaciones para evitar incurrir en penalizaciones o costos adicionales.

## DESPUÉS DE HABER REVISADO TODO ESTO, ¿YA PODEMOS FIRMAR EL CONTRATO?

### SÍ, ¡PODEMOS FIRMARLO!

Debemos solicitar un testimonio notarial, que no es otra cosa, sino una copia certificada de la escritura de compraventa y del contrato de crédito hipotecario que firmaremos.

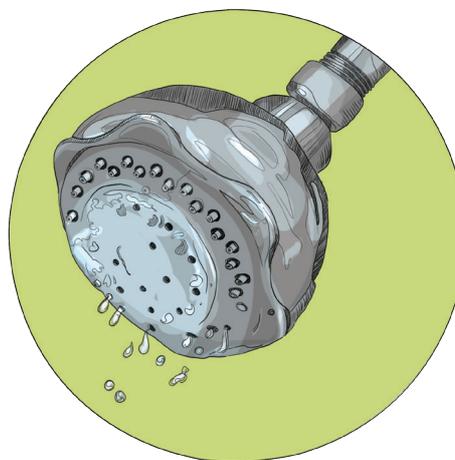
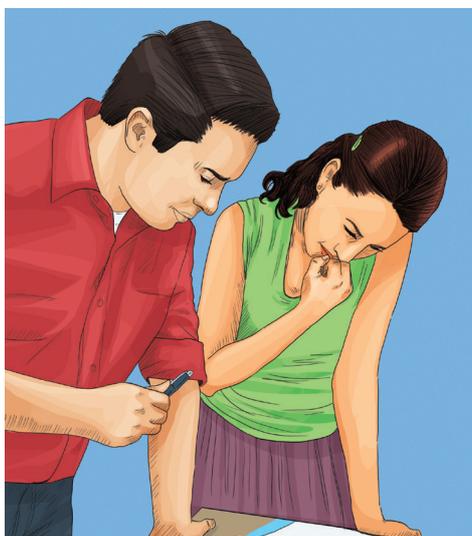
También debemos revisar que los seguros de vida, de daños, de desempleo o cobertura que te pidieron firmar, estén en los términos acordados.

## CUANDO YA CONTAMOS CON EL CRÉDITO, ¿QUÉ DEBEMOS HACER PARA EVITAR PROBLEMAS?



Recomendable

Cumplir puntualmente con cada una de las obligaciones detalladas en el contrato que firmamos, cuidar nuestro crédito y nuestra vivienda, para que siempre se mantenga en óptimas condiciones.



No lo olvides:

1. Antes de elegir una vivienda, visitemos el lugar y estimemos los tiempos que invertiremos en trasladarnos. A menudo, la ilusión de comprarnos una vivienda puede evitar que veamos con claridad que ese lugar no nos conviene porque está muy lejos de nuestro trabajo o porque los costos de transporte son muy altos.
2. Al elegir nuestra futura vivienda, debemos tomar en consideración que el espacio sea suficiente para nuestra familia, incluso si pensamos tener más hijos.
3. Debemos preguntar a los vecinos, de la vivienda que nos gusta, si la colonia cuenta con los servicios de agua potable, luz, drenaje, recolección de basura, etc. Estas precauciones nos evitarán tener sorpresas desagradables.

Recordemos que, cualquiera que haya sido nuestra decisión, pagar oportunamente evitará gastos innecesarios, como por ejemplo, intereses moratorios.

No olvides consultar el Manual 8 del programa **Asesor**. En él aprenderás la importancia de cuidar nuestro crédito para consolidar un patrimonio.

El Contrato de Crédito o Financiamiento para adquisición de vivienda, es un documento de carácter legal que nos piden firmar instituciones financieras como bancos, SOFOLES, SOFOMES y cajas de ahorro, entre otras, para recibir un financiamiento que nos permitirá adquirir nuestra nueva casa o departamento.

En cualquiera de estos casos, antes de tomar la decisión, es importante que consideremos el monto de nuestros ingresos para saber si podemos aportar la cantidad comprometida, porque la falta de pago oportuno a la institución que nos prestó el dinero para adquirir la vivienda, puede significar el pago de intereses moratorios, la terminación del contrato o, incluso, la pérdida de la casa y del dinero que ya hubiéramos pagado.

Antes de firmar cualquier Contrato de Crédito o Financiamiento, es muy importante que preguntemos las condiciones del crédito que estamos contratando y cuáles son las consecuencias, si por alguna razón no se llega a cumplir con lo pactado en el contrato.

En el siguiente Manual del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos sobre las instituciones a las que podemos acudir para obtener información y proteger nuestros intereses.



# Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

[educacionfinanciera@shf.gob.mx](mailto:educacionfinanciera@shf.gob.mx)

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL