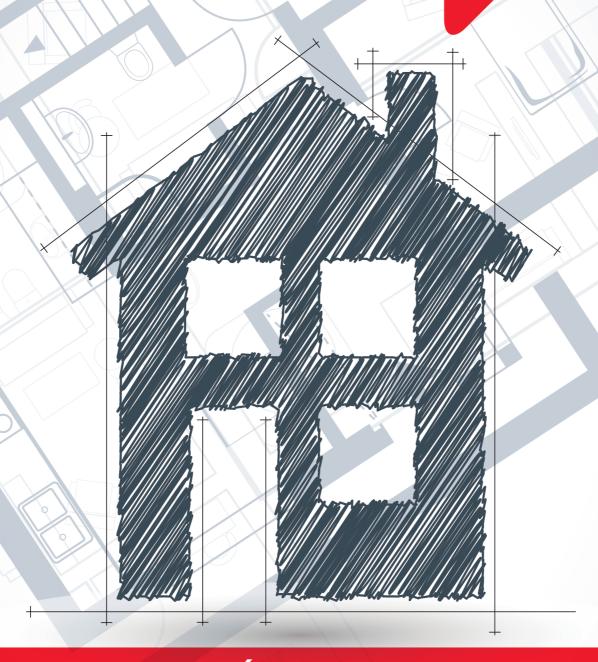
## ASESOT H Tu consejero patrimonial



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



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



# 15

# INSTITUCIONES PARA PROTEGER MIS INTERESES

¿Cómo mantengo el rumbo?



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
INSTITUCIONES Y AUTORIDADES PÚBLICAS A LAS QUE PODEMOS ACUDIR PARA PROTEGER Y CONSERVAR NUESTRO PATRIMONIO	8
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO	8
LOS NOTARIOS PÚBLICOS	10
AUTORIDADES ANTE LAS QUE HAY QUE TRAMITAR LICENCIAS O PERMISOS PARA CONSTRUIR, AMPLIAR O MEJORAR NUESTRA VIVIENDA	11
INSTITUCIONES QUE OTORGAN CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE NUESTRA VIVIENDA	12
INSTITUCIONES Y AUTORIDADES QUE NOS PUEDEN ORIENTAR Y ASESORAR.	12
ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS	15





## INTRODUCCIÓN

El Manual que tenemos en nuestras manos, nos permitirá conocer más sobre las instituciones y autoridades a las que podemos acudir para obtener información y asesoría o, ante las cuales debemos realizar trámites como por ejemplo: permisos y licencias de construcción. También, nos permitirá conocer a qué institución debemos acudir para asegurarnos de que las operaciones o negociaciones que hacemos tienen el respaldo de la ley.

Es muy importante que antes de tomar alguna decisión, leamos cuidadosamente el Manual y que consultemos a la institución adecuada para que aclare nuestras dudas. Recuerda que podemos tomar una mejor decisión estando informados. Juntos identificaremos a cada una de las instituciones que nos pueden apoyar.

Lo aprendido con este Manual, podemos aplicarlo a cualquier proyecto que se relacione con adquirir de contado o a crédito, regularizar, construir, ampliar y mejorar nuestra vivienda.







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:



\*Ejercicios o actividades



Poner atención





### INSTITUCIONES Y AUTORIDADES PÚBLICAS A LAS QUE PODEMOS ACUDIR PARA PROTEGER Y CONSERVAR NUESTRO PATRIMONIO

Al terminar de leer este Manual seremos capaces de identificar las instituciones a las que podemos acercarnos para obtener información sobre distintos temas, como por ejemplo, quién es el actual propietario de una vivienda o de un terreno, qué permisos requiero para construir o mejorar un inmueble, y a dónde acudir para resarcir conflictos con proveedores de soluciones de vivienda o conflictos con Instituciones Financieras.

## REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO

Los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio, también conocidos como RPP, son las instituciones a donde podemos acudir para obtener información relacionada con un bien inmueble, por ejemplo, para saber si la persona que nos ofrece en venta una casa o departamento es realmente el dueño de la misma. En estas instituciones, podemos conocer sobre la situación jurídica de un bien que vamos a adquirir o regularizar, por ejemplo, su propietario, si la propiedad está respaldando alguna deuda o si hay inscrita una demanda, o alguna limitación al uso de dicho bien.



**Ejemplo** 

#### Por ejemplo:

En ocasiones los bienes inmuebles son utilizados para responder ante un préstamo o disputa jurídica. En estos casos, al acudir al RPP que corresponda al inmueble que nos interesa, podremos saber si aparecen anotaciones de adeudos de su propietario por algún préstamo, o si se encuentra demandado y dicho bien respondería en el caso de que la sentencia no sea favorable para el propietario. En el RPP también podemos saber si un bien que nos interesa adquirir es considerado como un monumento histórico y las modificaciones o uso que pretendemos dar en un futuro se encuentran permitidas.

Las constancias que otorga el RPP, pueden obtenerse por cualquier persona que quiera saber la situación jurídica en la que se encuentra la propiedad a adquirirse o regularizarse. Su costo es moderado y varía en función del registro y el valor del bien de que se trate. El trámite es sencillo; únicamente debemos proporcionar los datos de inscripción o folio que aparezcan en la escritura del bien. De no contar con estos datos, debemos proporcionar la ubicación exacta del bien con linderos y colindancias. El trámite se realiza ante el RPP que corresponda a la región y entidad federativa en la que se ubica la vivienda. En toda la república existen más de 350 oficinas registrales, por lo que para obtener información detallada sobre la que nos corresponde, podemos consultar el directorio de las Direcciones Estatales del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, que se muestra a continuación, o podemos consultar el directorio que se ubica en la siguiente página de Internet:

http://www.indaabin.gob.mx/directorios/registros/registros\_publicos.htm#XV





## TELÉFONOS DE LAS DIRECCIONES ESTATALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO POR ENTIDAD FEDERATIVA

Entidad Federativa	Teléfono
Aguascalientes	01 (449) 918-1492
Baja California	01 (686) 558- 1126
Baja California Sur	01 (612) 125-2690
Campeche	01 (981) 816-6250
Coahuila	01 (844) 415-8203
Colima	01 (312) 313-1814
Chiapas	01 (961) 613-3019
Chihuahua	01 (614) 429-3410
Distrito Federal	01 (55) 5140-1700
Durango	01 (618) 812-3722
Guanajuato	01 (473) 734-1614
Guerrero	01 (747) 471-9576
Hidalgo	01 (771) 715-2702
Jalisco	01 (33) 3819-2460
Estado de México	01 (722) 280-5230
Michoacán	01 (443) 312-1770

<b>Entidad Federativa</b>	Teléfono
Morelos	01 (777) 314-2528
Nayarit	01 (311) 212-5131
Nuevo León	01 (81) 2020-3434
Oaxaca	01 (951) 516-0420
Puebla	01 (222) 232-0239
Querétaro	01 (442) 224-1160
Quintana Roo	01 (983) 832-8155
San Luis Potosí	01 (444) 812-8379
Sinaloa	01 (667) 714-5069
Sonora	01 (662) 213-0620
Tabasco	01 (993) 358-0338
Tamaulipas	01 (834) 318-1110
Tlaxcala	01 (246) 462-0157
Veracruz	01 (228) 818-8327
Yucatán	01 (999) 930-3010
Zacatecas	01 (492) 923-6000

Otro de los servicios que ofrecen los Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio, es la Inscripción de inmuebles. El trámite de inscripción de un inmueble normalmente es hecho por el Notario Público que realiza la escritura en la que consta su transmisión, pero puede pedirla el propio interesado, o bien, ordenarla el juez que haya conocido de algún juicio que involucre a dicho bien. En cualquier caso, cuando solicitamos y pagamos el trámite, el Registro nos debe otorgar la constancia que acredite la situación jurídica del bien. Dicha constancia es el documento oficial con el que se demuestra quién es el propietario o si existe alguna deuda, o demanda de la que responda el propio bien.

Cuando la adquisición de una vivienda se hace por voluntad del propietario y del que la adquiere, el contrato generalmente se hace con la intervención de un notario público de la localidad, quien mediante una escritura hace constar la operación celebrada. En este caso, el propio notario es el que acude al Registro Público de la Propiedad antes, para obtener las constancias que se requieran, y después para registrar la referida escritura. El notario también es el encargado de pagar los impuestos a las autoridades fiscales que cada una de las partes aportó. En algunas entidades federativas, incluyendo al Distrito Federal, en cierto período del año se llevan a cabo jornadas notariales para regularizar la propiedad de bienes inmuebles. En ese tiempo, los honorarios del notario y, especialmente, los impuestos que se tengan que pagar en la adquisición de una vivienda, se reducen de una manera importante, por lo que, cuando sea posible, debemos aprovechar estas jornadas notariales.





## LOS NOTARIOS PÚBLICOS

Un notario es un profesional del derecho investido de fe pública por el Estado, que brinda seguridad y certeza jurídica en los actos hechos de los que dan fe.

Los notarios intervienen en diversos actos, como por ejemplo: testamentos, poderes, constitución de sociedades, así como en aquellos cuyo objeto sean inmuebles, por ejemplo, compraventas, donaciones, hipotecas, fideicomisos y adjudicaciones por herencia. Además, da fe de hechos, como notificaciones, requerimientos, existencia y capacidad de las personas, reconocimiento de firmas, protocolizaciones de actas y hechos materiales en general.

Los notarios en nuestro país, tienen la función de asesorar a las partes, interpretar su voluntad, redactar, leer, explicar, autorizar, conservar y reproducir instrumentos jurídicos, como son los contratos y escrituras.



Es muy importante que antes de hacer cualquier pago o de firmar un contrato para adquirir una vivienda, incluso cuando lo hagamos con la intervención del notario, verifiquemos:

- La situación jurídica del bien.
- Las constancias que expide el Registro.
- Que se encuentren pagadas todas las contribuciones y servicios, como el predial, el agua, el gas y la luz.
- Así nos evitaremos sorpresas que puedan afectar nuestro patrimonio.

Por lo anterior, antes de firmar algún contrato o recibir algún anticipo, es aconsejable acudir a algún notario para que, dentro de su función, revise la documentación correspondiente y brinde asesoría calificada para evitar riesgos y litigios innecesarios.

Te recomendamos visitar la página de Internet de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., Colegio Notarial. En su sitio de Internet (www.notariadomexicano.org.mx), podrás encontrar información sobre los Colegios de Notarios de cada entidad federativa, así como un directorio de los Notarios Asociados en cada Estado.





### AUTORIDADES ANTE LAS QUE HAY QUE TRAMITAR LICENCIAS O PERMISOS PARA CONSTRUIR, AMPLIAR REMODELAR O MEJORAR NUESTRA VIVIENDA



Cuando vayamos a construir, ampliar o mejorar nuestra vivienda, y sea a través de un contrato de obra a precio alzado, o incluso, cuando lo hagamos nosotros mismos, debemos obtener de manera previa la licencia de construcción o ampliación que corresponda, o verificar que el contratista la obtenga, ya que de no hacerlo, podrá ser clausurada nuestra obra, dejándola sin terminar, o si ya estuviera concluida, podrían impedirnos su uso. Adicionalmente, en algunos casos, la autoridad nos puede exigir su demolición.

También debemos respetar los términos de la licencia obtenida para la construcción, ampliación o remodelación, ya que, lo que se construya fuera de la licencia otorgada, puede igualmente ser objeto de clausura por la autoridad.

Las licencias para construcción o ampliación de una vivienda se tramitan ante las autoridades municipales en los estados de la república o ante las autoridades delegacionales en el Distrito Federal, y deben respetar las disposiciones legales, especialmente, los programas de desarrollo urbano que pueden contener algunas restricciones, por ejemplo, de uso de suelo, número de pisos de una edificación, o metros de construcción de acuerdo a la superficie del terreno. Así que debemos estar al tanto y respetar dichas restricciones en la construcción o ampliación que queramos hacer a nuestra vivienda.

Recuerda que cuando celebres alguno de los contratos que se desarrollaron en los Manuales del 11 al 14 con algún particular que no efectúe de manera habitual los servicios que estás contratando o la enajenación del bien inmueble que estás adquiriendo, y que además no te quiera cumplir lo pactado

en el contrato, entonces, primero debes solicitarle directamente su cumplimiento y, en caso de que no tengas una respuesta favorable por este medio, debes acudir con un abogado de tu confianza, inclusive puedes recurrir a despachos que te asesorarán de forma gratuita. Estos despachos los puedes encontrar en las universidades donde se imparta la carrera profesional de Licenciatura en Derecho, o bien, en las delegaciones políticas, así como también en tu municipio.



Cuando vayamos a iniciar una obra es recomendable acercarnos a la autoridad municipal o delegacional para consultar si dicha modificación, ampliación o construcción requiere de un permiso.





### INSTITUCIONES QUE OTORGAN CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE NUESTRA VIVIENDA

Existe una gran variedad de préstamos para mejora, construcción y adquisición de vivienda que se otorgan por diversas instituciones financieras, las cuales compiten entre sí en términos de plazo, tasas de interés, esquemas de descuentos y atención al cliente. Esto nos brinda la posibilidad de poder escoger entre distintos planes de financiamiento, el que mejor se adapte a nuestras necesidades y posibilidades económicas.



En el Manual 7 del programa **Asesor**, se presentan de manera resumida las diferentes instituciones públicas y privadas que ofrecen créditos para vivienda en México.



## INSTITUCIONES Y AUTORIDADES QUE NOS PUEDEN ORIENTAR Y ASESORAR

Es importante recordar que no debemos firmar un contrato o documento si no estamos seguros de lo que estamos firmando o si no estamos plenamente convencidos del contenido de cada una de las cláusulas del mismo. Por lo tanto, es muy importante leer cuidadosamente el contrato y analizar cada una de las partes y cláusulas que lo componen. En caso de existir cualquier duda, debemos aclararla antes de firmar.

Te recomendamos revisar los Manuales 11, 12, 13 y 14 del programa **Asesor**. En ellos, encontrarás información que te ayudará a comprender mejor los contratos de compraventa, de obra a precio alzado, de arrendamiento y de financiamiento para adquisición de vivienda.

Si el contenido del contrato o de alguna de sus partes es muy técnico y no lo entendemos, es recomendable buscar la asesoría con un abogado de nuestra confianza para que nos haga las aclaraciones necesarias. En todo caso, siempre es preferible un retraso en una firma a llevarnos una desagradable sorpresa y tener que realizar gastos inesperados posteriormente.

Si vamos a firmar documentación ante un Notario Público, a él podemos pedirle que nos explique la parte del contrato que no entendemos.

En algunas universidades se cuenta con servicios de defensoría gratuita que, si bien no siempre tienen por actividad principal este tipo de asesoría, bien podrían darnos una orientación para que no tengamos dudas del contrato que vamos a firmar.

Si el trámite lo fueras a realizar ante el Registro Público de la Propiedad, normalmente hay módulos de información que te orientan sobre las gestiones que vas a realizar.







Atención

Es importante que antes de firmar un contrato, lo leamos despacio y con cuidado para no tener sorpresas. Debemos preguntar, sobre todo, aquello que no entendamos. Instituciones como PROFECO y CONDUSEF nos apoyan para estar seguros de que el contrato, que estamos próximos a firmar, es legal y se encuentra registrado ante ellos. También nos pueden asesorar respecto de nuestros derechos y obligaciones como consumidores. A continuación encontraremos una breve descripción de la forma en que pueden ayudarnos estas instituciones.

#### **PROFECO**

La Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), tiene la misión de promover y proteger los derechos del consumidor, fomentar el consumo inteligente y procurar la equidad, y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores. Con oficinas en todas las entidades federativas, Profeco asesora a los consumidores y proveedores, dándoles a conocer de manera detallada los derechos y obligaciones con los que cuentan, de qué manera los pueden ejercer y las consecuencias que se deriven del ejercicio de los mismos. Cuando tenemos problemas, desacuerdos o diferencias con un proveedor de un producto o servicio, por ejemplo, con la empresa constructora que nos vendió nuestro departamento o la persona, o empresa que nos remodeló nuestra vivienda, podemos acercarnos a la PROFECO para obtener asesoría y proteger nuestros derechos como consumidor.



\* Atención

Un proveedor es una empresa o persona que, de manera habitual y con fines comerciales, se dedica a la venta de productos o a la prestación de servicios.

Una persona o empresa que se dedica a la compra o venta de bienes inmuebles, es un proveedor, pero una persona que vendió su casa o departamento y que no se dedica a la comercialización de inmuebles, no es considerado como proveedor.

También podemos acercarnos a la Profeco antes de firmar un contrato con algún proveedor de productos o servicios para asegurarnos de que dicho contrato sea legal y se encuentre registrado ante la propia Profeco, o bien, si dicho proveedor incumple el contrato que firmó con nosotros, por ejemplo, respecto del precio, calidad, tiempos de entrega o vicios ocultos. En todos esos casos, podemos acudir a PROFECO para presentar una queja, que tiene que ser resuelta con la asistencia de un representante de PROFECO y de la persona o empresa que no quiere cumplir con lo que pactó.

Si requieres asesoría, debes acudir a cualquiera de los oficinas de la PROFECO o llamar al número 01-800-468-87-22. Para mayor información de los servicios que presta la PROFECO, puedes también acceder a la dirección electrónica

www.profeco.org.mx







Podemos acudir a la PROFECO cuando tenemos problemas, desacuerdos o diferencias con un proveedor de un producto o servicio.

Si el problema o desacuerdo se da con una persona o empresa que no se dedica, de manera habitual o comercial, a la prestación de los servicios que estás contratando o la enajenación del bien inmueble que estás adquiriendo, primero debes solicitarle directamente su cumplimiento y, en caso de que no tengas una respuesta favorable por este medio, debes acudir con un abogado de tu confianza, inclusive puedes recurrir a despachos que te asesorarán de forma gratuita. Estos despachos los puedes encontrar en las universidades donde se imparta la carrera profesional de Licenciatura en Derecho, o bien, en las delegaciones políticas, así como también en tu municipio.

#### CONDUSEF

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) se encarga, entre otras cosas, de atender y resolver las quejas y reclamaciones de los usuarios de servicios y productos financieros.

Con oficinas en todas las entidades federativas, CONDUSEF desarrolla productos y herramientas que apoyan, asesoran y orientan a los usuarios de servicios financieros, y busca que exista una relación justa y equitativa entre los usuarios y las instituciones financieras.



Los créditos para adquirir, construir, mejorar o remodelar una vivienda, son un ejemplo de productos financieros.

CONDUSEF se encarga, por ejemplo, de vigilar que los créditos para adquisición, mejora, remodelación o ampliación de vivienda que otorgan las instituciones financieras, se hagan de acuerdo a lo que establece la ley y en los términos del contrato celebrado. Podemos acudir a esta institución para consultarles y que nos orienten sobre las dudas que tengamos respecto de un contrato de crédito, antes de firmarlo.

A la CONDUSEF podemos acudir también cuando la institución financiera con la que hayamos celebrado un contrato de crédito incumpla lo pactado. Directamente ante la CONDUSEF, podemos iniciar una **reclamación**, las cual consta de un proceso en el que se procura atende





las inconformidades. Las reclamaciones que la CONDUSEF atiende son, en general, las causadas por el incumplimiento por parte de la institución financiera con la que se adquirió el servicio, y principalmente por inconformidad relacionada con una actuación poco agradable por parte de dicha institución.

La CONDUSEF tiene oficinas en todas las entidades federativas y a ellas podemos acudir, o bien, podemos contactarlos en el teléfono 01-800-999-80-80, o acceder a la dirección electrónica **www.condusef.org.mx** 

#### **ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS**



A continuación, responderemos a algunas preguntas, para asegurarnos de haber comprendido completamente el contenido de este Manual.

Preguntas	Respuestas
¿Qué trámites puedes realizar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio?	
¿Qué función desempeña el notario en los trámites relacionados con el RPP?	
¿Qué beneficios puedo obtener en el periodo de jornada notarial?	
¿A dónde debemos acudir para tramitar una licencia de construcción?	
¿En qué casos debes acudir a la PROFECO?	
¿En qué casos es recomendable acudir a la CONDUSEF?	





En este Manual aprendimos la importancia de instituciones y figuras como el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, los Notarios Públicos, la PROFECO y la CONDUSEF, quienes nos pueden brindar información y asesoría.

También aprendimos que es muy recomendable que la celebración de algunos contratos relacionados con nuestra vivienda, se realicen ante un Notario Público, ya que él se encargaría de vigilar que los trámites previos y posteriores a la firma de un contrato, se hagan conforme a lo que establece la ley. Durante las jornadas notariales, los servicios de este fedatario público pueden ser más económicos.

Asimismo, aprendimos a dónde acudir para obtener información relacionada con las licencias necesarias para construir, ampliar o remodelar nuestra vivienda.

Debemos recordar que lo importante es saber a quién acudir, qué preguntar y, sobre todo, hacerlo de manera oportuna, porque cada caso es distinto.

Así, llegamos al final del Programa **Asesor**, en el que hemos aprendido muchas cosas, entre ellas, que con un buen manejo de nuestras finanzas personales, con el entendimiento completo de los contratos que firmamos y con el apoyo las instituciones a las que podemos acudir para preguntar o para proteger nuestros intereses, es posible salir adelante por nosotros mismos y conformar un patrimonio.

El patrimonio de nuestra familia.







## ASESOT H Tu consejero patrimonial

Para más información sobre

Asesor, tu consejero patrimonial,
comunicate a Sociedad Hipotecaria Federal:
del D.F. y Área Metropolitana
al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta

