

**Nombre del trámite:** Préstamo de Vivienda a 15 años tasa creciente.

**Dependencia:** Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

**Entidad federativa:** Jalisco.

**Homoclave** JAL-Ipejal-DGP-030.

**Modalidad** Préstamo Hipotecario Creciente (PH) con plazo a pagar en 15 años, con tasa de interés inicial del 7% y con incrementos anuales del 4% en el abono al 1<sup>er</sup> De Julio, sobre saldos insolutos.

**Personas que han visitado este trámite:** La mayor incidencia en la atención a público se da en el módulo de información de préstamos hipotecarios. En donde se atienden aproximadamente a más de 620 afiliados al mes proporcionándoles alcances de créditos, generalidades y requisitos.

### Préstamos de Vivienda a 15 años tasa creciente

Crédito con garantía hipotecaria a pagarse en 15 años por medio de amortizaciones quincenales (en activos) y mensuales (en jubilados).

Esta prestación se destina únicamente en bienes inmuebles que estén dentro del Estado de Jalisco, urbanizados (con servicios públicos, agua potable y drenaje), regularizados (no ejidales, ni rurales,) libres de gravamen y pueden ser nuevos o usados. Este crédito no acepta cofinanciamientos.

#### ¿Cuándo debo realizarlo?

La recepción y gestión de trámites hipotecarios se realiza durante todo el año de Febrero a Noviembre; exceptuando las fechas inhábiles por días feriados (establecidos en el contrato colectivo de trabajo), períodos vacacionales (semana santa-pascua-navidad- años nuevo) así como fechas de corte al final de ejercicio establecidas llegado el momento. El horario de citas en agenda para recepción de trámites hipotecarios es de Lunes a Viernes de 8:15 a 13:15 hrs. y el horario de información de los préstamos es los mismos días de 8:00 a 16:00 hrs.

#### ¿Quién puede realizarlo?

Afiliados activos en el servicio público (que cuenten con 3 años de aportaciones al fondo de pensiones) y Jubilados por 30 años de servicio; con un rango de edad de 18 a 60 años cumplidos

#### ¿Qué obtengo?

Préstamos para: compra venta de casa habitación (terminadas, no se aceptan preventas), departamento, terreno, local comercial, construcción (en inmueble propio), compra y

construcción (ampliación, remodelación) y redención de hipoteca con instituciones de crédito

De forma adicional se encuentra: **Préstamo Infonavit-Pensiones**, en el que se unen los alcances de un afiliado de Infonavit con uno de IPEJAL con la finalidad de reunir un mayor monto para la compra venta. Este préstamo aplica exclusivamente para compra venta de casa habitación entre cónyuges.

### **¿Cuál es su vigencia?**

La vigencia del préstamo son 15 años, dicho tiempo se puede acortar mediante la realización de abonos a capital, la cuales no tienen penalización.

### **¿Cuánto cuesta?**

El trámite es gratuito, sin embargo existen servicios que son parte del procedimiento y tienen costo como: **el avalúo, gastos notariales de hipoteca y cancelación o liberación de gravámenes.**

En caso de tramitar un **préstamo hipotecario de compra venta**, se paga un importe por concepto de avalúos que es de **\$3,248.00** (incluye avalúos catastral y comercial), tarifa aplicable a inmuebles ubicados dentro de Zona Metropolitana de Guadalajara (Guadalajara, Zapopan, Tonalá, Tlaquepaque, Tlajomulco, Ixtlahuacán de los membrillos). En caso de ser inmuebles foráneos el importe cambia dependiendo de la ubicación, se cobra kilometraje mas viáticos, para consultar costos acudir al área de hipotecar o en las oficinas de IPEJAL.

En el Préstamo **Infonavit-Pensiones** el importe por los avalúos comercial y catastral es de **\$3,712.00** en zona metropolitana, foráneos según municipio.

En **préstamos hipotecarios para redención de hipoteca y construcción** solo es necesario pagar el avalúo comercial **\$1,740.00**.

Para el pago de **Escrituras** se considera hasta el 4.3% del valor catastral de la vivienda; en lo que respecta al Pago de Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) los aranceles son definidos por la notaria.

### **¿Dónde puedo realizar el pago?**

El pago por concepto de avalúos se realiza en una cuenta de banco a nombre de cada unidad de valuación. Se realiza por medio de depósito a la cuenta o transferencia electrónica.

En caso de los gastos de escrituración, hipoteca, cancelación o liberación de gravámenes, los importes se pagan directamente en la notaria con dinero en efectivo el día de la firma del otorgamiento del crédito.

### ¿Cuánto me tardo?

El período de resolución de un **préstamo hipotecario de compra venta** oscila entre 45 a 50 días. El de **Infonavit- Pensiones** se otorga hasta en 50 a 60 días ó mas, el proceimiento es más largo por que el trámite se incia en Ipejal; a mitad de proceso se le pide al afiliado a Infonavit Ingrese el expediente en su Institución y previa carta de autorización de regreso continúa Ipejal con el trámite hasta llegar a la notaria y formalizar el crédito hipotecario.

#### *Observaciones:*

El período de respuesta de los préstamos hipotecarios puede variar según el destino, debido a que en la operatividad intervienen varias áreas (hipotecario, unidades de valuación, Jurídico, notaria, promoción de vivienda) cada una con sus propios procedimientos.

Además de recabar Vo.Bo. firmas, surgen imprevistos, restricciones ó correcciones de los procedimientos al interior del préstamo. Por lo cual solo podemos dar un periodo aproximado para la resolución del crédito.

#### **Fundamentos Jurídicos.**

- **Ámbito de ordenamiento:** Estatal.

**Tipo de ordenamiento:** Ley.

**Nombre del ordenamiento:** Ley de Pensiones del Estado de Jalisco.

**Artículo:** 120 al 126.

- **Ámbito de ordenamiento:** Institucional.

**Tipo de ordenamiento:** Reglamento Interno.

**Nombre del ordenamiento:** Reglamento Interno del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

**Artículo:** 22.

#### **Criterios de resolución**

- Para el ingreso del expediente y otorgamiento de la prestación se validan algunos criterios entre los que se encuentran: identidad del afiliado, documentos personales y del inmueble de la garantía que se hipoteca, alcance del afiliado, derecho a la prestación, tiempo de cotización, vigencia de derechos; inspección física, edad, estado de conservación de la garantía, valores comerciales y catastrales.

#### **Documentos o requisitos**

- **Escritura Pública de Compra venta.**

**Tipo de documento:** Escritura pública protocolizada ante notario.

**Presentación:** para inicio del trámite solo copia, al momento de la firma en notaria se le requiere estrictamente el original.

**Descripción del documento:** testimonio, escritura protocolizado ante notario público, que demuestra y acredita la titularidad de dueño sobre un bien inmueble.

- **Recibo de Pago de Predial.**

**Tipo de documento:** recibo de pago de predial.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** Recibo oficial del pago emitido por la recaudadora municipal (con sello y firma del cajero) o comprobante de pago en línea que conste el pago anual o bimestral a mes del ingreso del expediente.

- **Constancia de No Adeudo de Pago de Predial.**

**Tipo de documento:** constancia de no adeudo.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** constancia o certificado de no adeudo expedido por la recaudadora municipal (con sello y firma del cajero) que conste y coincida con el período de cobertura manifestado en el pago realizado.

- **Recibo de Pago del Agua Potable.**

**Tipo de documento:** recibo de pago.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** Recibo oficial vigente del pago emitido por la dependencia, entidad, administradora o recaudadora municipal que suministre el servicio de agua potable (con sello y firma del cajero); dicho pago debe constar el pago anual o bimestral al mes del ingreso del expediente.

- **Constancia de No Adeudo Pago del Agua Potable.**

**Tipo de documento:** constancia o certificado de no adeudo.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** constancia oficial de no adeudo vigente emitida por la dependencia, entidad, administradora o recaudadora municipal que suministre el servicio de agua potable (con sello y firma del cajero); dicha constancia debe constar y coincidir el período de cobertura manifestado en el pago realizado.

- **Certificado de Libertad de Gravamen**

**Tipo de documento:** certificado de existencia o inexistencia de gravámenes.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco que consta la existencia o inexistencia de gravámenes, hipotecas, embargos, avisos cautelares, restricciones, cédulas o anotaciones registrales que impiden tomar la propiedad en garantía.

- **Identificación oficial**

**Tipo de documento:** INE credencial para votar con fotografía.

**Presentación:** original y copia

**Descripción del documento:** Identificación oficial con fotografía vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral INE.

- **Acta de Nacimiento.**

**Tipo de documento:** acta de nacimiento certificada.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** copia fiel del libro o extracto expedido por el Registro Civil del Estado de Jalisco o de la entidad foránea donde fué registrado.

- **Acta de Matrimonio.**

**Tipo de documento:** acta de matrimonio certificada.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** copia fiel del libro o extracto que consta el tipo de régimen matrimonial, expedida por el Registro Civil del Estado de Jalisco o de la entidad foránea donde fué registrado.

- **Inexistencia Matrimonial.**

**Tipo de documento:** constancia de existencia o inexistencia de matrimonio.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** constancia que acredita el registro o no de matrimonio, expedida por el Registro Civil del Estado de Jalisco o de la entidad foránea donde fué registrado.

- **Talón de Nómina.**

**Tipo de documento:** recibo nominal.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** recibo personal oficial o electrónico de percepciones por concepto de sueldo nominal y deducciones del trabajador, otorgado de forma quincenal, expedido por la dependencia o institución laboral respectiva.

- **Recibo de Pago de Cuotas Condominales.**

**Tipo de documento:** recibo oficial de pago de cuotas condominales o de mantenimiento.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** recibo vigente, bauche de pago o comprobante de transferencia (de forma anual o mensual) que acredita el pago por concepto de cuotas condominales destinadas al cuidado y preservación de las áreas comunes, expedido por el administrador o encargado de la mesa directiva.

- **Constancia de No Adeudo de Cuotas Condominales.**

**Tipo de documento:** constancia de no adeudo de cuotas condominales o de mantenimiento.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** constancia vigente y oficial (de forma anual o mensual) que acredita el pago por concepto de cuotas condominales expedido por el administrador o encargado de la mesa directiva.

- **Licencia de Alineamiento y Número Oficial.**

**Tipo de documento:** licencia.

**Presentación:** original y copia

**Descripción del documento:** licencia, oficio, constancia expresa del nombre de calle y número que le corresponden a un bien inmueble, expedido por obras públicas del municipio donde esté ubicado.

- **Carta de Adeudo, Saldo o Condicionada al Pago.**

**Tipo de documento:** escrito libre.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** documento expedido por la Institución de crédito dirigido a un notario en particular; el cual refiere datos del deudor, el saldo al corte, monto otorgado, periodo de vigencia, domicilio de la garantía, y su conformidad de liberar el gravamen al liquidar la deuda.

- **Clave Única de Registro de Población CURP.**

**Tipo de documento:** CURP.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** documento personal, digital, impreso de la página de RENAPO en internet, en formato actualizado.

- **Precalificación de Infonavit.**

**Tipo de documento:** comprobante.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** documento personal, digital, impreso de la página del Infonavit en internet en formato actualizado.

- **Constancia de Vigencia de Derechos.**

**Tipo de documento:** comprobante.

**Presentación:** original y copia.

**Descripción del documento:** documento personal, digital, impreso de la página del IMSS en internet, en formato actualizado.

Observaciones:

\*Para los trámites que sean mancomunados se requiere un solo original y doble copia legibles.

\*En caso de ser préstamo de Construcción tiene como pre-Requisito el proyecto de construcción aprobado por promoción de vivienda (documento interno que el área de promoción de vivienda entrega previamente al área de Hipotecario para que proceda la captura de dicho préstamo). Cabe hacer la aclaración que el afiliado no debe tener adeudos con Ipejal para poder ejercer este préstamo.

\*En caso de compra de casa habitación nueva el desarrollador debe acudir previamente al área de promoción de vivienda a registrar la casa que pretende vender, solo si se cumple este pre-requisito se recibirá el expediente para su ingreso en el área de hipotecario.

\*Para la firma de préstamos hipotecarios de compra venta se requiere sin excepción que comparezcan de forma personal los propietarios del inmueble con la escritura original a la firma en la notaría (no se aceptan poderes notariales).

\*Todos los documentos relacionados con la garantía deberán estar a nombre del propietario.

### Formas de presentación

- **Presencial**

Pasos por realizar:

1. Acudir a edificio de IPEJAL para solicitar información general del préstamo de su interés (alcances, descuentos, condiciones, requisitos).
2. Agendar cita electrónica en la página de IPEJAL en internet e imprimirla.

3. Presentarse en las oficinas centrales de IPEJAL 10 minutos antes de su cita para verificarla y otorgarle turno de atención.

*Observaciones:*

\*Deberá traer cita impresa, requisitos completos y dinero para pago del avalúo, esto aplica en todos los casos; a excepción de compra venta de casa habitación nueva en donde se pueden auxiliar con personal de la inmobiliaria para el ingreso del expediente.

\*No se reciben trámites de gestores.

- **En línea**

Pasos por realizar:

1. Ingrese a la página electrónica de IPEJAL <https://Ipejal.jalisco.gob.mx/Principal/Usuarios/Login>
2. Consulta el menú Afiliados, entra a la opción préstamos y elige la opción Préstamos Hipotecarios. Aquí solo podrá consultar alcances e imprimir requisitos

- **Aplicación móvil**

Pasos por realizar:

1. <https://Ipejal.jalisco.gob.mx/Principal/Home/CuentaIpejalApp>. Previa instalación de la APP en su móvil deberá crear un usuario y contraseña. Al ingresar a la App, busque en el menú principal la opción préstamos hipotecarios, en donde únicamente le mostrará el simulador de los créditos de forma mancomunada en tasa fija; es decir sumando los alcances de los préstamos Hipotecarios más el de Liquidar a Mediano Plazo. Para cualquier aclaración e información de requisitos y condiciones puede acudir a las instalaciones de IPEJAL en los horarios mencionados.

- **Telefónica**

Pasos por realizar:

1. Contamos con atención vía telefónica, en el conmutador 33-32-08-03-40 en donde se le pide ingrese directamente la extensión del servicio que solicita. Específicamente para el área de préstamos hipotecarios deberá introducir las extensiones: 1017,1018, 1019,1020, 1022,1023,1030,1034,1038,1029.

- **SMS**

Observaciones:

\*Debido a que la modalidad de atención es presencial no contamos con trámites en línea.



### ¿Dónde puedes realizarlo?

- **Edificio Central del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.**

**Tipo de oficina:** Área de Préstamos Hipotecarios.

**Teléfono:** (33) 3208 0340, **extensión:** 1017,1018,1019,1020,1022,1023,1030,1034,1038,1029.

**Domicilio:** Calle Magisterio 1155, Col. Observatorio, 44266 Guadalajara, Jal.

**Entre las calles:** Durango y Zacatecas.

**Calle posterior:** Rafael Camacho.

**Descripción de ubicación:** Enfrente de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública.

#### *Horarios*

**Horario de atención:** 08:00 a 16:00.

**Días de atención:** lunes, martes, miércoles, jueves, viernes

**Horario de recepción:** 8:00 am a 13:15 hrs.

**Días de atención de recepción:** lunes, martes, miércoles, jueves, viernes

- **Delegación en Puerto Vallarta**

**Tipo de oficina:** Centro de concentración y enlace.

**Teléfono:** 3222261810 ext. 52817 y 52864.

**Domicilio:** Av. Grandes Lagos #236 Fraccionamiento Fluvial Vallarta.

**Entre las calles:** Carlos Gongitud y Rivera de Río Pitillal

**Calle posterior:** no aplica.

**Descripción de ubicación:** A un costado del Río Pitillal.

#### *Horarios*

**Horario de atención:** 08:30 a 15:30.

**Días de atención:** Lunes a Viernes.

**Horario de recepción:** 8:00 a 16:00.

**Días de atención de entrega :** Lunes a Viernes.

**Horario de entrega:** 8:00 a 16:00.00

**Días de atención de recepción:** Lunes a Viernes.

- **Delegación en Ciudad Guzmán.**

**Tipo de oficina:** Centro de concentración y enlace.

**Teléfono:** 3414125888 y 3414128088 ext. 2340 y 2341.

**Domicilio:** 01 de Mayo #126 Int. 20 Col. Centro.

**Entre las calles:** Reforma y Núñez.

**Calle posterior:** Constitución.

**Descripción de ubicación:** Frente a las oficinas del INE.

**Horarios**

**Horario de atención:** 8:00 a 16:00.

**Días de atención:** Lunes a Viernes.

**Horario de recepción:** 8:00 a 16:00

**Días de atención de recepción:** Lunes a Viernes

**Horario de entrega:** 8:00 a 16:00

**Días de atención de entrega:** Lunes a Viernes

• **Delegación en Tepatitlán.**

**Tipo de oficina:** Centro de concentración y enlace.

**Teléfono:** 3787015100 ext. 2320.

**Domicilio:** av. Matamoros #814 local 15

**Entre las calles:** Calderón de la Barca y Boulevard Anacleto González Flores.

**Calle posterior:** Lope de Vega.

**Descripción de ubicación:** Frente a la plaza los altos y a espalda de la central camionera.

**Horarios**

**Horario de atención:** 08:30 a 16:00.

**Días de atención:** Lunes a Viernes.

**Horario de recepción:** 9:00 a 13:00

**Días de atención de recepción:** Lunes a Viernes

**Horario de entrega:** 9:00 a 15:00.

**Días de atención de entrega:** Lunes, Jueves y Viernes.


**Firmas**



Elaboración del Servidor Público  
Responsable del Trámite o Servicio

Nombre: Maestra María de Jesús Barba  
Núñez

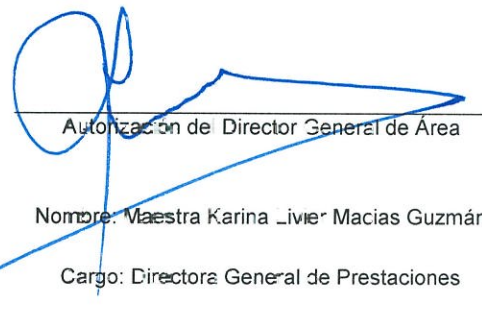
Cargo: Directora de Préstamos  
Hipotecarios.



Validación del Enlace designado por la  
Dirección General de Área

Nombre: Benjamín Campos Morales

Cargo: Encargado.



Autorización de Director General de Área

Nombre: Maestra Karina Livier Macías Guzmán

Cargo: Directora General de Prestaciones