



**ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA POR EL QUE SE APRUEBAN LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**

## FICHA TÉCNICA JURISSTE

**Denominación:** Acuerdo de la Junta Directiva por el que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

**Elaboró:** Fondo de la Vivienda el ISSSTE

**Autorización:** Acuerdo 36.1315.2008, autorizado y expedido por la Junta Directiva del Instituto

**Fecha de expedición:** 30 de septiembre de 2008

**Fecha de publicación en el D.O.F.:** 4 de diciembre de 2008

**Fecha de entrada en vigor:** 5 de diciembre de 2008

### Modificaciones:

**Fecha de publicación en el D.O.F.:** 21 de mayo de 2009

**Fecha de entrada en vigor:** 31 de marzo de 2009

Por Acuerdo 55.1317.2009 aprobado por la Junta Directiva del Instituto el 31 de marzo de 2009, se autoriza la modificación del párrafo tercero de la Primera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado



Secretaría de la Junta Directiva

Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 55.1317.2009  
3 de 28

SG/SJD/186/2009

México, D.F., a 31 de marzo de 2009.

LIC. MIGUEL ÁNGEL YUNES LINARES  
Director General del Instituto  
P r e s e n t e.

En sesión celebrada por la Junta Directiva el día de hoy, al tratarse lo relativo a la modificación del párrafo tercero de la Primera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE, se tomó el siguiente:

ACUERDO 55.1317.2009.- "La Junta Directiva, con fundamento en el artículo 214, fracciones XVI, inciso c) y XX, de la Ley del ISSSTE y con base en el acuerdo aprobatorio 4859.820.2009, de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, autoriza la modificación del párrafo tercero de la Primera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, aprobadas por éste órgano de gobierno mediante acuerdo 36.1315.2008, para quedar como sigue:

**REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA A LOS  
TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS  
SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO**



## **CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

- DEL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD SOCIAL;
- GLOSARIO DE TÉRMINOS, Y
- SUJETOS DE CRÉDITO.

## **CAPÍTULO II DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA**

- PROGRAMA ANUAL DE FINANCIAMIENTO;
- DEL DESTINO DE LOS RECURSOS;
- MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO;
- DE LOS SALDOS EN LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL SAR;
- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA;
- GARANTÍA HIPOTECARIA;
- SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEL CRÉDITO;
- DE LOS CRÉDITOS MANCOMUNADOS;
- DE LOS CRÉDITOS CONYUGALES FOVISSSTE-INFONAVIT;
- DE LA RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO;
- DEL SEGURO DE DAÑOS;
- DEL SEGURO DEL CRÉDITO;
- DEL PLAZO;
- DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS NOTARIALES;
- DE LAS ACTUALIZACIONES;
- VENCIMIENTO ANTICIPADO;
- DE LOS INTERESES;
- DE LA PRÓRROGA;
- APLICACIÓN DEL SALDO DE LA SUBCUENTA INDIVIDUALIZADA DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL SAR, Y
- DE LOS INTERESES MORATORIOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO.



### **CAPÍTULO III DEL OTORGAMIENTO ALEATORIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

- PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE SOLICITUDES, Y
- PUBLICACIÓN DE RESULTADOS.

### **CAPÍTULO IV DE LA ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS**

- CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN;
- CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN COMÚN EN TERRENO PROPIO;
- CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA;
- DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS;
  - PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA;
  - PARA REDENCIÓN DE PASIVOS;
  - PARA CONSTRUCCIÓN, Y
  - PARA AMPLIACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

### **TRANSITORIAS**



## CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

### DEL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD SOCIAL

<sup>1</sup>**PRIMERA.-** El FOVISSSTE, en cumplimiento a la prestación obligatoria contenida en los artículos 123, apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 4, fracción I, de la Ley, es la institución creada para otorgar préstamos hipotecarios y financiamiento en general para vivienda a los trabajadores que reúnan los requisitos establecidos en las presentes Reglas.

El otorgamiento de los créditos para vivienda se hará con estricto apego a las disposiciones que autoricen la Junta Directiva y la Comisión Ejecutiva.

Quando se trate de créditos destinados a coadyuvar en la solución de rezagos, contingencias, circunstancias ajenas a la programación normal del FOVISSSTE o al cumplimiento de políticas públicas específicas, podrán ser dados de alta en el Sistema de Originación de Créditos una vez que sean dictaminados por el Grupo de Trabajo, debiendo informarse de ello a la Comisión Ejecutiva.

---

<sup>1</sup> Se modifica el párrafo tercero de la Primera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, por Acuerdo 55.1317.2009, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de mayo de 2009.



## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**SEGUNDA.-** Para los efectos de estas Reglas, se entenderá por:

**I. Acreditado,** al trabajador que haya sido beneficiado con un crédito para vivienda con recursos provenientes del FOVISSSTE en forma exclusiva o por cofinanciamiento;

**II. Afiliadas,** a las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación al régimen obligatorio de la Ley;

**III. Cofinanciador,** a los institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal; las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano; las sociedades financieras de objeto limitado y las sociedades financieras de objeto múltiple -reguladas y no reguladas- que cumplan con los requisitos que señale la H. Junta Directiva del ISSSTE, cuyo objeto sea compatible con las finalidades del Fondo y que en forma complementaria participen con los recursos por él aportados en forma de créditos para la adquisición de vivienda de los trabajadores;

**IV. Comisión Ejecutiva,** al órgano de gobierno del Instituto encargado de resolver sobre las operaciones del FOVISSSTE;

**V. CONAVI,** a la Comisión Nacional de Vivienda;

**VI. Concubina ó concubinario,** la persona con quien el trabajador ha vivido como si fuera su cónyuge durante los cinco años anteriores a la fecha en que presente la solicitud de crédito, o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio. Si el trabajador tiene varias concubinas o concubinarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el crédito;

**VII. CONSAR,** a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro;



**VIII. Construcción Común en Terreno Propio**, se refiere a proyectos de conjuntos de vivienda que el FOVISSSTE autorice para construcción en terreno propiedad individual de un conjunto de acreditados que hayan obtenido el crédito mediante asignación aleatoria, como vía para solventar la falta de oferta de vivienda apta y/o para atender demandas específicas de grupos de trabajadores directamente, o solicitudes de los gobiernos estatales y/o municipales, o demandas de las representaciones sindicales cuando estén en capacidad de asignar créditos individuales fuera de procedimiento aleatorio, en los que FOVISSSTE sea responsable de coordinar y supervisar el avance y culminación de obra conforme a los proyectos correspondientes;

**IX. Crédito o Créditos**, a los créditos hipotecarios otorgados por el FOVISSSTE con garantía hipotecaria en los términos establecidos en el artículo 4 fracción I de la Ley;

**X. DTU's**, a los Dictámenes Técnicos Únicos emitidos por valuador certificado externo reconocido por el FOVISSSTE para acreditar los valores técnicos y de habitabilidad de las viviendas financiadas por el FOVISSSTE a los trabajadores;

**XI. FOVISSSTE**, al Fondo de la Vivienda del Instituto constituido con las aportaciones que realiza el Estado a favor de sus trabajadores de conformidad con el artículo 123, apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

**XII. Gastos de Escrituración**, a las erogaciones cubiertas por el FOVISSSTE en apoyo del trabajador conforme a lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley y que serán iguales al 50% de los honorarios notariales y derechos de inscripción del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en el RPP;

**XIII. INFONAVIT**, al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;

**XIV. Instituto**, al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;





**XV. Junta Directiva**, al órgano máximo de gobierno del Instituto;

**XVI. La Ley**, a la del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;

**XVII. Lineamientos** a los Lineamientos Generales para el Registro de Oferta de Vivienda para el FOVISSSTE;

**XVIII. Mandatario**, a la entidad financiera que haya celebrado con el FOVISSSTE Convenio de Colaboración y/o de Concertación de Acciones para originar y formalizar el otorgamiento de crédito para vivienda, mediante mandato expreso del FOVISSSTE;

**XIX. Recursos**, a las aportaciones que las dependencias y entidades realicen al FOVISSSTE en favor de los trabajadores para el concepto de vivienda y las que se deriven de su administración, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley;

**XX. RPP**, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

**XXI. RUV**, al Registro Único de Vivienda, registro en el cual los oferentes o desarrolladores inscriben su oferta de vivienda, conformando un sistema nacional único al que concurren los diferentes agentes;

**XXII. Salario Mínimo Mensual**, al que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general vigente que rija en la zona económica del Distrito Federal;

**XXIII. SAR**, al Sistema de Ahorro para el Retiro;

**XXIV. SIBADAC**, al Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera del FOVISSSTE;



**XXV. Sorteo,** al mecanismo aleatorio utilizado para seleccionar a los trabajadores susceptibles de obtener un crédito del esquema tradicional del FOVISSSTE en un período anual determinado;

**XXVI. Sueldo básico,** al que se refiere el artículo 17 de la Ley;

**XXVII. Trabajador,** a las personas que presten sus servicios a las dependencias y entidades mediante designación legal o nombramiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6, fracción XXIX, de la Ley, y que se encuentren incorporadas a su régimen obligatorio;

**XXVIII. Vivienda Nueva,** a la vivienda nueva y terminada registrada en el RUV que nunca haya sido habitada y tenga como máximo 3 años de antigüedad, y

**XXIX. Vivienda Usada,** a la vivienda debidamente inscrita en el RPP que habiendo sido habitada reúna a juicio del FOVISSSTE condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de 30 años declarada en avalúo comercial.

#### SUJETOS DE CRÉDITO

**TERCERA-** El Instituto otorgará créditos para vivienda a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el FOVISSSTE y que se encuentren prestando sus servicios en las afiliadas.

Los trabajadores podrán recibir préstamo hipotecario del FOVISSSTE por una sola vez.



## **CAPÍTULO II DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA**

### **PROGRAMA ANUAL DE FINANCIAMIENTO**

**CUARTA.-** El financiamiento de los programas anuales de crédito se determinará con base en la disponibilidad de recursos del FOVISSSTE y su distribución por producto y entidad federativa, tomará en cuenta el número de trabajadores por entidad federativa las facilidades que otorguen los gobiernos estatales y municipales, entre otros, además de la normatividad que emita la CONAVI.

### **DEL DESTINO DE LOS RECURSOS**

**QUINTA.-** Los recursos del FOVISSSTE se destinarán al otorgamiento de préstamos hipotecarios o financiamiento a los trabajadores en cualquiera de las modalidades siguientes:

- a) Adquisición de viviendas nuevas o usadas, sea en régimen individual o en condominio;
- b) Construcción individual en terreno propio;
- c) Ampliación;
- d) Reparación o mejoramiento;
- e) Redención de pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores;
- f) Construcción común en terreno propio;
- g) Otorgamiento de préstamos cofinanciados, con base en las normas autorizadas por la Junta Directiva para tal efecto;



**h)** Gastos de escrituración en los que deba incurrir el trabajador por concepto de honorarios notariales y derechos de inscripción del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en el RPP, en los que la parte correspondiente al trabajador podrá ser objeto de crédito sin que se incremente el monto máximo autorizado y hasta por un 5% del total del crédito, y

**i)** Otras erogaciones relacionadas con su objeto.

El programa de otorgamiento de crédito que emprenda el FOVISSSTE para cada ejercicio anual estará a las disponibilidades de recursos que se establezca en el Programa de Financiamiento de Crédito para Vivienda.

#### **MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO**

**SEXTA.-** Los créditos que otorgue el FOVISSSTE se calcularán tomando como base el sueldo básico del trabajador expresado en número de veces el salario mínimo mensual. Dichos montos se harán del conocimiento de los trabajadores al momento de integrar sus expedientes para la originación y formalización del crédito autorizado.

El FOVISSSTE descontará al trabajador, por los préstamos hipotecarios que le otorgue, el 30% de su sueldo básico quincenal, sin perjuicio de aplicar, en su caso, los descuentos a que se refiere el artículo 20 de la Ley.

#### **DE LOS SALDOS EN LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL SAR**

**SÉPTIMA.-** El trabajador podrá aplicar el saldo que tenga en su favor en la subcuenta individual del Fondo de la Vivienda del SAR, complementariamente al monto del crédito que obtenga del FOVISSSTE, para aplicarlo a la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda, así como a cualquiera de los conceptos a los que se refiere el artículo 169, de la Ley.



## CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

**OCTAVA.-** La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, o mejorar, o por la que se pretenda redimir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá reunir las siguientes características:

**a)** Ser cómoda e higiénica, atento a lo dispuesto en el inciso f), de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

**b)** Contar con los mínimos de habitabilidad, servicios e instalaciones de calidad y, externamente, con los servicios públicos que permitan un desarrollo familiar armónico y ambientalmente sustentable y alienten un adecuado desarrollo socioeconómico;

**c)** Tener una vida mínima útil de treinta años, contados a partir del otorgamiento del crédito, y

**d)** Tener uso habitacional exclusivamente.

## GARANTÍA HIPOTECARIA

**NOVENA.-** Los créditos para vivienda otorgados por el FOVISSSTE se garantizarán con hipoteca constituida en primer lugar a favor del mismo, cuyo gravamen deberá inscribirse en el RPP. En caso de cofinanciamiento, se constituirá en los términos establecidos en el convenio suscrito entre el FOVISSSTE y el cofinanciador, con la finalidad de que los contratos de otorgamiento de crédito se formalicen en un solo instrumento notarial, constituyéndose hipoteca compartida en primer lugar y grado en forma proporcional al monto de crédito otorgado por cada una de las Instituciones cofinanciadoras.

En el caso de créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT, la hipoteca se compartirá en primer lugar en la proporción que corresponda al crédito otorgado por cada institución.



El FOVISSSTE sólo girará instrucciones para la cancelación de la hipoteca otorgada en su favor, en los siguientes casos:

**a)** Cuando los créditos otorgados en los términos del presente capítulo hayan sido cubiertos en su totalidad, incluidos los intereses y accesorios, ya sea dentro del plazo concedido o por liquidación anticipada;

**b)** Cuando se declare procedente la aplicación del seguro del crédito de vivienda a que se refiere el artículo 182 de la Ley, aplicable para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o de muerte del acreditado;

**c)** Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo por el transcurso del plazo máximo establecido en el contrato de mutuo para el pago del crédito, en los términos de la Regla DÉCIMA NOVENA, y

**d)** Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo en virtud de resolución judicial de autoridad competente.

#### **SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEL CRÉDITO**

**DÉCIMA.-** Sólo procederá la sustitución de la garantía inicial por otra de al menos las mismas características y valor, previa autorización expresa del FOVISSSTE y siempre que el acreditado se encuentre al corriente de sus pagos y lo haya solicitado y motivado por escrito.

#### **DE LOS CRÉDITOS MANCOMUNADOS Y CONYUGALES FOVISSSTE-INFONAVIT**

**DÉCIMA PRIMERA.-** Los trabajadores tendrán derecho a mancomunar su crédito con su cónyuge por una sola vez, siempre y cuando ninguno de los cónyuges haya sido beneficiado con anterioridad con un crédito del FOVISSSTE. El FOVISSSTE podrá autorizar créditos mancomunados a matrimonios o concubinatos de trabajadores derechohabientes que cumplan los siguientes requisitos:



**a)** Uno de los cónyuges, la concubina o el concubinario sea titular del crédito;

**b)** El cónyuge, concubina o concubinario del trabajador sea titular de una subcuenta del fondo de la vivienda del SAR, con depósitos por más de dieciocho meses;

**c)** El importe del crédito mancomunado esté constituido por la suma del 100% del crédito que corresponda al trabajador titular, y hasta por el 75% que corresponda al cónyuge, concubina o concubinario;

**d)** Tratándose de crédito para adquisición, la vivienda deberá ser adquirida en copropiedad;

**e)** En caso de crédito para construcción, reparación, ampliación, mejoramiento o pago de pasivos, el inmueble sobre el que se aplicará el crédito sea escriturado en copropiedad a favor de los acreditados;

**f)** Los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT se otorgarán con apego a las Reglas de Otorgamiento de cada institución y serán para adquisición de vivienda en cualquier lugar del país, ya sea nueva o usada con valor máximo equivalente a 650 veces el salario mínimo mensual general vigente en el Distrito Federal, con los plazos y montos máximos que establezca cada Institución conforme a sus respectivos programas de financiamiento. Para el crédito que otorgue FOVISSSTE, la tasa de interés que se aplicará será del 4% al 6%;

**g)** El otorgamiento de los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT no estará sujeto a sorteo y las solicitudes de los trabajadores serán atendidas conforme se reciban;

**h)** La administración y recuperación de los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT estará a cargo de cada una de las instituciones, de conformidad con sus propias políticas y lineamientos, y



i) En los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT la garantía hipotecaria se constituirá en primer lugar para las dos instituciones en la proporción de los montos otorgados por cada una de ellas, con la obligación solidaria recíproca entre los cónyuges contratantes. Para el caso, el cónyuge deberá presentar copia certificada del acta de matrimonio, además de los documentos señalados en la Regla TRIGÉSIMA CUARTA de este ordenamiento.

#### DE LA RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO

**DÉCIMA SEGUNDA-** La recuperación de los créditos otorgados por el FOVISSSTE se realizará mediante descuentos quincenales que efectúen por nómina las "Afiliadas" a los acreditados, en cumplimiento a la instrucción de descuento del FOVISSSTE, el cual aplicará inmediatamente a que se haya formalizado el préstamo en escritura pública y pagado. Dichos descuentos serán del 30% del sueldo básico del trabajador sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el artículo 20 de la "Ley".

En caso de que el trabajador desempeñe dos o más empleos en afiliadas, se le descontará el 30% en cada uno de sus empleos sobre el sueldo básico de cada uno de éstos.

El trabajador deberá cubrir puntualmente los pagos quincenales que correspondan al préstamo hipotecario obtenido del FOVISSSTE hasta la liquidación del mismo, quedando la obligación de pago de la primera amortización quincenal sujeta al descuento que se le realice vía nomina, sin que exceda cinco quincenas.

Será obligación del acreditado pagar el importe integral de las amortizaciones quincenales de su crédito directamente en cualquiera de las sucursales bancarias que para tal fin autorice el FOVISSSTE, en los siguientes casos:

a) Cuando en la quinta quincena después de haber formalizado el crédito del FOVISSSTE la afiliada no le ha efectuado el descuento correspondiente, lo que durará hasta que le sea aplicado por esa vía;





**b)** Cuando se separe del sector público, salvo en el caso de que el acreditado haya solicitado la prórroga a que se refiere la Regla VIGÉSIMA QUINTA;

**c)** Cuando habiendo finalizado la prórroga que hubiere gozado, por el tiempo que transcurra hasta que se reanuden los descuentos vía nómina;

**d)** Cuando haya obtenido el beneficio de una licencia sin goce de sueldo, durante el tiempo que comprenda la misma;

**e)** Cuando tuviere pagos vencidos, independientemente de que la afiliada en la cual preste sus servicios le esté descontando;

**f)** Cuando el acreditado cause baja por pensión, en tanto le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión, y

**g)** Cuando por cualquier razón y tiempo, la afiliada suspenda al acreditado los descuentos pactados.

En caso de cofinanciamiento, las aportaciones acumuladas y las subsecuentes de la subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR se aplicarán para cubrir el crédito otorgado por el FOVISSSTE en los términos establecidos en los contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria correspondientes.

**DÉCIMA TERCERA.-** Será responsabilidad de los servidores públicos de las afiliadas el incumplimiento de las obligaciones que les imponen la Ley y las presentes Reglas, así como los daños o perjuicios que se originen:

**a)** Por la omisión de aplicar los descuentos ordenados por el FOVISSSTE a sus trabajadores que hayan sido beneficiados con el otorgamiento de un préstamo hipotecario del FOVISSSTE, de conformidad con los artículos 22, párrafo segundo y 252, de la Ley, y



b) Por la omisión de enterar al FOVISSSTE el importe individualizado de los descuentos ordenados a sus trabajadores beneficiarios de un préstamo hipotecario del FOVISSSTE, de conformidad con el artículo 22, párrafo primero, de la Ley; para tal fin, el FOVISSSTE solicitará a la Dirección de Finanzas del Instituto gestione ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la correspondiente cobranza, vía la afectación de participaciones federales.

**DÉCIMA CUARTA.-** El acreditado podrá sin penalidad alguna y en cualquier tiempo efectuar pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto, durante la vigencia del crédito. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto de los créditos otorgados y tendrá efectos a partir de la fecha en que el pago se realice.

**DÉCIMA QUINTA.-** Las afiliadas estarán obligadas a expedir las constancias de descuentos que les requieran los trabajadores, las cuales deberán contener los datos que establezca la Comisión Ejecutiva.

**DÉCIMA SEXTA.-** En caso de que una vez cubierto el crédito la afiliada continúe realizando descuentos por nómina al trabajador, el FOVISSSTE devolverá al trabajador la cantidad cobrada en exceso más intereses conforme a la tasa a la que se otorgó el crédito, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al servidor público de la afiliada.

#### **DEL SEGURO DE DAÑOS**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Será condición indispensable para la formalización de los créditos otorgados por el FOVISSSTE que el inmueble objeto del crédito se asegure contra daños. Este seguro correrá a cargo del acreditado y deberá mantenerse vigente por todo el tiempo que exista saldo a su cargo.



Al efecto, el FOVISSSTE contratará a nombre del acreditado con compañías aseguradoras autorizadas el seguro de daños. El pago de las primas será a cargo del acreditado y se llevará a cabo mediante el descuento quincenal que efectúe por nómina la afiliada, mismo que será independiente del descuento relativo al crédito pero complementario y obligatorio. La conformidad del acreditado para dicho descuento se asentará en el contrato de otorgamiento de crédito respectivo.

Será obligación del acreditado pagar las primas correspondientes directamente en las sucursales de los bancos autorizados por el FOVISSSTE, en los siguientes casos:

**a)** Cuando en la quinta quincena después de haber formalizado el crédito del FOVISSSTE la afiliada no le ha efectuado el descuento correspondiente, lo que durará hasta que le sea aplicado por esa vía;

**b)** Cuando se separe del sector público, salvo en el caso de que el acreditado haya solicitado la prórroga a que se refiere la Regla VIGÉSIMA QUINTA;

**c)** Cuando habiendo finalizado la prórroga que hubiere gozado, por el tiempo que transcurra hasta que se reanuden los descuentos vía nómina;

**d)** Cuando haya obtenido el beneficio de una licencia sin goce de sueldo, durante el tiempo que comprenda la misma;

**e)** Cuando tuviere pagos vencidos, independientemente de que la afiliada donde preste sus servicios le esté descontando;

**f)** Cuando el acreditado cause baja por pensión, en tanto le sea aplicado el descuento, y

**g)** Cuando por cualquier razón y tiempo, la afiliada suspenda al acreditado los descuentos pactados.



En caso de cofinanciamiento, la contratación del seguro de daños quedará a cargo del mandatario. Los beneficiarios designados en la póliza de dicho seguro serán aquellos que se determinen en el contrato respectivo.

#### **DEL SEGURO DEL CRÉDITO**

**DÉCIMA OCTAVA.**-El crédito otorgado en los términos del presente capítulo estará cubierto por un seguro para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del acreditado, que tendrá por objeto liberar a éste o a sus beneficiarios de la obligación de cubrir el saldo que a la fecha del suceso esté pendiente de pago. El costo de este seguro quedará a cargo del FOVISSSTE.

Para que opere el seguro, en caso de que hubiere adeudos vencidos del crédito, será necesario que queden previamente cubiertos los mismos a la fecha de los supuestos previstos en el párrafo anterior.

Para los efectos del seguro en cuanto a invalidez e incapacidad total permanente, el dictamen correspondiente deberá ser validado por el área médica del Instituto cuando haya sido expedido por otra institución pública de seguridad social.

#### **DEL PLAZO**

**DÉCIMA NOVENA.**- El plazo para la amortización de los créditos otorgados por el FOVISSSTE no será mayor a treinta años o 720 quincenas de pagos efectivos. En caso de que una vez transcurrido el plazo máximo exista saldo insoluto a cargo del acreditado, el FOVISSSTE lo liberará del pago de dicho saldo cancelando la garantía hipotecaria que se tenga constituida sobre la vivienda objeto del crédito, siempre y cuando el acreditado se encuentre al corriente en sus pagos.



## DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS NOTARIALES

**VIGÉSIMA.-** Los acreditados deberán pagar los impuestos y derechos relacionados con la adquisición de la vivienda, de conformidad con lo que establecen las leyes de la materia.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** En cumplimiento a lo que establece el artículo 186 de la Ley, los gastos que genere la formalización del mutuo y la constitución de hipoteca ante el notario público de su elección, e inscripción en el RPP, se pagarán por mitad entre el FOVISSSTE y el acreditado de acuerdo con el arancel que establece la Ley del Notariado en el Distrito Federal.

El 50% a cargo del trabajador podrá ser objeto del crédito cuando así lo solicite el trabajador, conforme a las presentes reglas y sin que se incremente el monto del crédito a otorgar.

Para el caso del esquema tradicional, el FOVISSSTE promoverá que sus mandatarios pacten con los notarios públicos el otorgamiento de reducciones de al menos el 50% del arancel de los honorarios notariales aplicables a la escrituración, en beneficio del trabajador. Para el caso de créditos otorgados en cofinanciamiento, FOVISSSTE y sus cofinanciadores concertarán igual tratamiento con los notarios públicos.

Al efecto de obtener descuentos en el orden señalado de los honorarios notariales en todo el territorio nacional, el FOVISSSTE promoverá la mayor participación de los notarios miembros de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano en las diversas entidades federativas, así como instruir a sus mandatarios la formalización de sus créditos -en cuya originación coadyuvan- a través del padrón de notarios convenido con la Asociación.



## DE LAS ACTUALIZACIONES

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** De conformidad con el artículo 185 de la Ley, el saldo de los créditos otorgados por el FOVISSSTE a los trabajadores se actualizará en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

## VENCIMIENTO ANTICIPADO

**VIGÉSIMA TERCERA.-** Los créditos para vivienda que en los términos de las presentes Reglas otorgue el FOVISSSTE deberán darse por vencidos anticipadamente en los siguientes casos:

- a) Cuando los acreditados no mantengan vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños a que se refiere la Regla DÉCIMA SÉPTIMA;
- b) Cuando los acreditados enajenen, arrienden o graven los inmuebles que garantizan el pago de los créditos concedidos, y
- c) Cuando los acreditados incurran en las causas de terminación anticipada consignadas en los contratos de crédito respectivos.

## DE LOS INTERESES

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Los importes de los créditos otorgados por el FOVISSSTE devengarán intereses sobre su saldo insoluto, ajustado en los términos de la Regla VIGÉSIMA SEGUNDA, conforme a la tasa que determine la Junta Directiva a propuesta de la Comisión Ejecutiva. Dicha tasa no será menor del 4% ni mayor al 6% anual sobre saldos insolutos.



## DE LA PRÓRROGA

**VIGÉSIMA QUINTA.-** Cuando por cualquier razón y a solicitud del acreditado éste deje de prestar sus servicios en el régimen de la Ley, se le podrán otorgar prórrogas de hasta doce meses por toda la vida del crédito sin causa de intereses en los pagos próximos de capital e intereses, exceptuando el seguro de daños. No obstante, durante el tiempo de la prórroga el saldo insoluto del crédito continuará ajustándose de conformidad con lo establecido en la Regla VIGÉSIMA SEGUNDA.

Para tal efecto, el acreditado deberá dar aviso por escrito al FOVISSSTE, debiendo presentar la baja oficial expedida por la afiliada.

Si el acreditado vuelve a prestar sus servicios en alguna afiliada, la prórroga terminará anticipadamente en la fecha de alta. Por lo contrario, cuando transcurrida la prórroga el trabajador no se reintegre laboralmente en el régimen de la Ley, deberá obtener del FOVISSSTE un convenio de reconocimiento de adeudo vencido y forma de pago de su crédito.

## APLICACIÓN DEL SALDO DE LA SUBCUENTA DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL SAR

**VIGÉSIMA SEXTA.-** El saldo acumulado de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR a la fecha de la formalización del préstamo hipotecario que el trabajador reciba del FOVISSSTE o por cofinanciamiento, será aplicado como primer pago. Las aportaciones subsecuentes se aplicarán como amortizaciones al saldo del crédito hasta su liquidación, conforme a lo establecido en el artículo 176 de la Ley.



## DE LOS INTERESES MORATORIOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO

**VIGÉSIMA SÉPTIMA** - Salvo en el caso de otorgamiento de la prórroga a que se refiere la Regla VIGÉSIMA QUINTA y cuando la omisión del pago por concepto de capital e intereses sea imputable al trabajador, el FOVISSSTE cobrará intereses moratorios sobre las amortizaciones vencidas iguales a la tasa pactada en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria para el cálculo de intereses. Si ese incumplimiento de pago se extendiera por más de cuarenta y cinco días naturales consecutivos, el FOVISSSTE podrá dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito otorgado, haciendo efectiva la garantía constituida en su favor.

### CAPÍTULO III

#### DEL OTORGAMIENTO ALEATORIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE SOLICITUDES

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** El procedimiento para el otorgamiento aleatorio de créditos iniciará con la inscripción de la solicitud del trabajador para participar en el proceso aleatorio de asignación de créditos Sorteo, en los lugares que para tal fin en la convocatoria se indiquen; entre otros, se considerarán las oficinas centrales o estatales del FOVISSSTE, las ventanillas de las afiliadas, las representaciones sindicales, vía electrónica o por conducto de sus representantes legales. El registro de una solicitud no es garantía de obtener el crédito.

Para participar en el Sorteo bastará con inscribir la solicitud debidamente requisitada, manifestando bajo protesta de decir verdad que los datos personales y la información en ella proporcionados por el trabajador corresponden a la realidad. Proporcionar información falsa será motivo de cancelación automática de la solicitud y del correspondiente crédito, en su caso.

Cuando la solicitud sea de crédito mancomunado, deberán proporcionarse los datos precisos del cónyuge, concubina o concubinario.





En todos los casos, los trabajadores recibirán un comprobante electrónico de la inscripción de su solicitud para participar en el Sorteo, el cual contendrá el número con el que participarán en el sorteo y con el que podrán consultar el resultado del procedimiento, así como el avance de su trámite en el caso de resultar ganador.

**VIGÉSIMA NOVENA.-** Corresponde al FOVISSSTE organizar, dirigir, operar y evaluar el desempeño del procedimiento aleatorio, informando a los órganos de gobierno sobre su aplicación y resultados y proponer, en su caso, mecanismos de perfeccionamiento del esquema aleatorio cuando contribuyan a la mayor equidad y transparencia. Los créditos se otorgarán y adjudicarán tomando en cuenta entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los trabajadores, los saldos de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del trabajador y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, si el trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal, si hay acuerdo de los interesados.

Para garantizar la transparencia y equidad del procedimiento, el FOVISSSTE solicitará de un auditor especializado e independiente la revisión de las diversas fases del proceso.

### **PUBLICACIÓN DE RESULTADOS**

**TRIGÉSIMA.-** Los resultados de los sorteos que anualmente se realicen para seleccionar aleatoriamente a los sujetos de crédito serán anunciados vía publicación en los diarios de mayor circulación en cada entidad federativa incluyendo el Distrito Federal, en el portal de Internet del FOVISSSTE o mediante estrados en las representaciones sindicales y de afiliadas, sea en forma exclusiva o combinadamente.



Dichos anuncios deberán contener la lista con el nombre de los ganadores a nivel nacional, estatal, por dependencia y central de afiliación sindical, así como toda otra información que oriente al trabajador a efectuar el más expedito y conveniente trámite de su crédito.

#### **CAPÍTULO IV DE LA ORIGINACIÓN DE CRÉDITOS CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.-** En el caso de los créditos para construcción los recursos se entregarán en ministraciones de acuerdo al avance de obra y con las constancias que presente el supervisor externo que al efecto contrate el acreditado de entre aquellos reconocidos por el FOVISSSTE para la emisión de DTU's. La última ministración se pagará hasta que se reciba la obra al 100%, con base en el dictamen del supervisor y estén cubiertos los trámites municipales y estatales que correspondan.

Las ministraciones serán pagadas de conformidad con las disposiciones a que hace referencia la Regla PRIMERA de este instrumento. Las viviendas ofertadas deberán ser construidas y entregadas a satisfacción en un plazo que no excederá un año fiscal.

Los proyectos y en su caso los desarrolladores de esta modalidad de crédito deberán estar debidamente registrados en el FOVISSSTE con base en los Lineamientos.

Los acreditados o sus representantes sindicales deberán contratar la supervisión externa con personas físicas o morales que se encuentren registradas en el Sistema Nacional de Vivienda a través del RUV, el cual avalará y garantizará la calidad y el cumplimiento de los avances de obra y las ministraciones que se emitan con base en el programa de obra respectivo. El pago de dicha supervisión correrá a cargo del acreditado, para lo cual el FOVISSSTE podrá celebrar convenios con organismos públicos o privados profesionales en la materia, a fin de garantizar el menor costo al acreditado por este servicio.



## **CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN COMÚN EN TERRENO PROPIO**

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** Cuando los trabajadores, sus representantes sindicales o autoridades gubernamentales soliciten la construcción común en terreno propio, deberá hacerse constar en el proyecto que se someta a la autorización del FOVISSSTE que los terrenos sobre los que habrán de construirse las viviendas de que se traten son propiedad individual de los acreditados solicitantes y que se encuentran libres de gravamen o limitaciones de dominio.

Para la supervisión del avance de obra y liberación de ministraciones con cargo a este tipo de modalidad de crédito se estará a lo señalado en el apartado inmediato anterior.

## **CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA**

**TRIGÉSIMA TERCERA.-** Para los créditos que se otorguen para ejercerse en la modalidad de adquisición de vivienda nueva en los términos del inciso a) de la Regla QUINTA de este instrumento, los constructores o promotores respectivos deberán cumplir satisfactoriamente con los Lineamientos.

En el caso de vivienda usada, deberá contarse con escritura pública del inmueble que se pretende adquirir y el mismo deberá encontrarse libre de todo gravamen o limitación de dominio.

## **DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA ORIGINACIÓN DE LOS CRÉDITOS**

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** Una vez elegida la vivienda que se adapte mejor a sus necesidades y presupuesto familiar, el trabajador personalmente o por conducto de su representante legal o sindical y bajo su propia responsabilidad, presentará ante los mandatarios del FOVISSSTE o los departamentos de vivienda de las delegaciones estatales o regionales del Instituto la siguiente documentación:

**I.** Original y copia de la Clave Única del Registro de Población (CURP);



**II.** Original -para cotejo- y copia de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte vigente o cartilla del Servicio Militar Nacional), y

**III.** Copia de solicitud de inscripción al Sorteo.

Cuando se solicite crédito mancomunado, el cónyuge, concubina o concubinario presentarán, además, copia certificada del acta de matrimonio o, en su caso, fe de hechos ante Notario Público en la que bajo protesta de decir verdad los trabajadores se declaren en concubinato.

La documentación original será devuelta al trabajador o a su representante legal o sindical y la copia quedará en poder del departamento de vivienda o de la sucursal del mandatario. Los apoderados son responsables de pleno derecho de mantener debidamente informados a sus representados.

#### **PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA**

**TRIGÉSIMA QUINTA.-** En el caso de crédito para adquisición de vivienda nueva, es requisito indispensable se encuentre registrada en el FOVISSSTE, se encuentre libre de todo gravamen o limitación de dominio y con verificación de habitabilidad y servicios, además de avalúo emitido por persona autorizada. Así mismo, el desarrollador o promotor deberá otorgar fianza mediante la cual garantice la reparación o el pago por vicios ocultos o en su caso seguro de calidad.

Tratándose de adquisición de vivienda usada, bastará con que se proporcione escritura pública del inmueble y certificado de libertad de gravámenes en el que se haga constar que se encuentra libre y sin limitación de dominio, además del avalúo emitido por persona autorizada.



El trabajador deberá reunir los requisitos previstos en la Regla TRIGÉSIMA CUARTA y realizar los trámites legalmente aplicables para la formalización del contrato de compraventa correspondiente.

### **PARA REDENCIÓN DE PASIVOS**

**TRIGÉSIMA SEXTA.-** En el caso de crédito para redención de pasivos, es requisito indispensable que el trabajador presente, además de la documentación señalada en la Regla TRIGÉSIMA CUARTA, lo siguiente:

**a)** Copia legible de la escritura pública debidamente inscrita en el RPP, mediante la cual el solicitante acredite ser propietario de la vivienda en la que conste el contrato de otorgamiento de crédito a redimir. Cuando se trate de cónyuges unidos bajo el régimen de sociedad conyugal, bastará con que ambos concurren al acto notarial correspondiente. En el caso de concubina o concubinario, se procederá igual que en el caso de sociedad conyugal;

**b)** Estado de cuenta actualizado emitido por el acreedor a sustituir;

**c)** Constancia que acredite la no existencia de adeudos por concepto de impuesto predial y de derechos por consumo de agua;

**d)** Carta compromiso del acreedor para concurrir a la cancelación de la hipoteca y recibir el pago anticipado de su crédito ante el notario público que vaya a formalizar el otorgamiento del crédito a otorgar por FOVISSSTE para la redención de pasivos, y

**e)** Avalúo vigente expedido por persona autorizada.



## PARA CONSTRUCCIÓN

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-** En el caso de crédito para construcción de vivienda, constituye requisito indispensable que el trabajador presente, además de la documentación señalada en la Regla TRIGÉSIMA CUARTA, lo siguiente:

a) Para construcción individual de vivienda en terreno propio:

1. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP que acredite la propiedad del terreno sobre el que se pretende construir la vivienda, mismo que deberá encontrarse libre de gravámenes y limitación de dominio. Cuando se trate de cónyuges unidos bajo el régimen de sociedad conyugal, bastará con que ambos concurren al acto notarial correspondiente. En el caso de concubina o concubinario, se procederá igual que en el caso de sociedad conyugal;

2. Licencia o permiso de construcción;

3. Proyecto, presupuesto, programa y supervisión de obra,  
y

4. Avalúo del terreno emitido por persona autorizada y proyecto de contrato de obra a precio alzado a ser celebrado entre el acreditado y el contratista desarrollador, que deberá estar registrado ante el FOVISSSTE.

b) Tratándose de Construcción Común en Terreno Propio deberá contarse con el proyecto de obra, la manifestación de consentimiento por escrito de cada uno de los trabajadores participantes y proyecto de contrato de obra a ser celebrado entre los solicitantes y el contratista desarrollador, que deberá estar registrado ante el FOVISSSTE.



## PARA AMPLIACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

**TRIGÉSIMA OCTAVA.-** En el caso de crédito para ampliación, reparación o mejoramiento de vivienda, es requisito indispensable que el trabajador presente, además de la documentación señalada en la Regla TRIGÉSIMA CUARTA de este instrumento, lo siguiente:

1. Copia legible de la escritura pública que ampare la propiedad de la vivienda objeto de ampliación, debidamente inscrita en el RPP y certificado de libertad de gravamen y no limitación de dominio;

2. Licencia o permiso de construcción;

3. Proyecto, presupuesto y programa de obra;

4. Avalúo del inmueble emitido por persona autorizada, y

5. Proyecto de contrato de obra a precio alzado a ser celebrado entre el acreditado y el contratista desarrollador, que deberá estar registrado ante el FOVISSSTE.

**TRIGÉSIMA NOVENA.-** Los documentos, datos e informes que en materia de préstamos hipotecarios y financiamiento para vivienda se proporcionen al Instituto a través del FOVISSSTE, se resguardarán conforme a lo establecido en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental y no podrán comunicarse ni darse a conocer en forma nominativa e individual, salvo cuando se requiera por mandato judicial.

Cada entidad financiera asociada y departamento de vivienda de las delegaciones estatales o regionales del Instituto serán responsables del adecuado resguardo de los expedientes de los préstamos hipotecarios durante el tiempo que transcurra entre su originación y su envío al FOVISSSTE para su concentración, de acuerdo con las políticas de crédito y de archivo institucional.



**TRANSITORIAS DEL ACUERDO 36.1315.2008 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL  
DE LA FEDERACIÓN EL JUEVES 4 DE DICIEMBRE DE 2008**

**PRIMERA.-** Publíquense las presentes Reglas en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDA.-** Las presentes Reglas entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**TERCERA.-** Se abrogan las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 2 de noviembre de 2007, así como las demás disposiciones que se opongan a las presentes Reglas."

Lo que me permito hacer de su conocimiento para los efectos legales procedentes.

Atentamente  
El Secretario

Lic. José Enrique Ampudia Mello





TRANSITORIO DEL ACUERDO 55.1317.2009 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL  
DE LA FEDERACIÓN EL JUEVES 21 DE MAYO DE 2009

TRANSITORIO

Único.- El presente acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación por la Junta Directiva del ISSSTE y deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación."

Lo que me permito hacer de su conocimiento para los efectos legales procedentes.

Atentamente  
El Secretario General y  
Secretario de la Junta Directiva

Lic. José Enrique Ampudia Mello.

