

Un nuevo



ISSSTE

para servirte mejor

**NORMATECA
ELECTRÓNICA
INSTITUCIONAL**



**ACUERDO 52.1319.2009 DE LA
JUNTA DIRECTIVA, RELATIVO A LA
APROBACIÓN DE LAS REGLAS
PARA EL OTORGAMIENTO DE
CRÉDITOS DEL FONDO DE LA
VIVIENDA DEL INSTITUTO DE
SEGURIDAD Y SERVICIOS
SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO**

*INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO*

FONDO DE LA VIVIENDA (FOVISSSTE)



Vivir Mejor

FICHA TÉCNICA JURISSSTE

Denominación: Acuerdo de la Junta Directiva, relativo a la aprobación de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Elaboró: Fondo de la Vivienda del ISSSTE

Autorización: Reglas aprobadas por Acuerdo 52.1319.2009, de la Junta Directiva del Instituto

Fecha de expedición: 30 de septiembre de 2009

Fecha de publicación en el D.O.F.: 17 de febrero de 2010

Fecha de entrada en vigor: 18 de febrero de 2010

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

ACUERDO 52.1319.2009 de la Junta Directiva, relativo a la aprobación de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Al margen un logotipo, que dice: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Secretaría de la Junta Directiva.- SG/SJD/0825/2009.

ACUERDO 52.1319.2009

LIC. MIGUEL ANGEL YUNES LINARES
Director General del Instituto
Presente.

En sesión celebrada por la Junta Directiva el día de hoy, al tratarse lo relativo a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos 2010, se tomó el siguiente:

ACUERDO 52.1319.2009.- "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 4970.826.2009, de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, así como en la exposición del Vocal Ejecutivo, aprueba las siguientes:

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

INDICE

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera
Del Derecho a la Vivienda como Garantía de Seguridad Social

Sección Segunda
Glosario de términos

Sección Tercera
De los Sujetos y Destino de los Créditos

CAPITULO SEGUNDO: DEL OTORGAMIENTO DE CREDITO

Sección Primera
De los Procedimientos de Otorgamiento de Créditos

Sección Segunda
De los Esquemas de Financiamiento

Sección Tercera
De la Documentación Requerida

Sección Cuarta
De los Montos Máximos de Crédito

Sección Quinta
De los Saldos en la Subcuenta FOVISSSTE

Sección Sexta
Del Plazo Máximo y Tasa de Interés

Sección Séptima
De la Garantía Hipotecaria

Sección Octava
De los Seguros Obligatorios

Sección Novena
De las Características de la Vivienda

Sección Décima
De los Mandatarios

Sección Décima Primera
De los Gastos de Escrituración

CAPITULO TERCERO: DE LA RECUPERACION DE LOS CREDITOS

Sección Primera
De la Recuperación del Crédito

Sección Segunda
Del Interés Moratorio

Sección Tercera
De la Cancelación y Sustitución de Garantía Hipotecaria
Sección Cuarta
Del Vencimiento Anticipado

Sección Quinta
De la Actualización del Saldo Insoluto

Sección Sexta
De la Prórroga por Separación del Servicio Público

TRANSITORIOS

REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

**CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**Sección Primera
Del derecho a la Vivienda como Garantía de Seguridad Social**

PRIMERA.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 123, apartado B, fracción XI, inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y su Estatuto Orgánico, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado es la Unidad Administrativa Desconcentrada encargada de otorgar créditos para vivienda mediante préstamos con garantía hipotecaria a los trabajadores.

El otorgamiento de los créditos para vivienda se hará con estricto apego a las disposiciones que autoricen la Junta Directiva y la Comisión Ejecutiva, así como lo dispuesto en las políticas y programas de la Administración Pública Federal en la materia.

Las presentes Reglas tienen por objeto normar el otorgamiento y recuperación de los préstamos con garantía hipotecaria que otorgue el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**Sección Segunda
Glosario de Términos**

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

- I. **Acreditado.-** El trabajador que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en cualquiera de sus esquemas de financiamiento;
- II. **Afiliadas.-** 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 se encuentren sujetas a la Ley;
- III. **Aportaciones.-** Los enteros de recursos que cubran las dependencias y entidades en cumplimiento de las obligaciones que respecto de sus trabajadores les impone la Ley;
- IV. **Capacidad de crédito.-** La capacidad de endeudamiento del cotizante o pensionado, con base en su sueldo básico o pensión y conforme a las tablas de montos máximos de crédito, contenidas en el Programa de Financiamiento de Créditos, aprobadas por los órganos de gobierno;
- V. **Cofinanciador.-** Los institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano y las sociedades financieras de objeto limitado o múltiple reguladas y no reguladas por los lineamientos establecidos por la Junta Directiva, cuyo objeto sea compatible con el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que cuenten con recursos para otorgar complementariamente créditos a los cotizantes o pensionados y hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través de su Fondo de la Vivienda;
- VI. **Comisión Ejecutiva.-** La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, órgano de gobierno del ISSSTE;
- VII. **CONAVI.-** La Comisión Nacional de Vivienda;

- VIII. 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 concubenarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el crédito;
- IX. Construcción Común en Terreno Propio.-** Los créditos para construcción en terreno propio individual que sean ejercidos en común por dos o más cotizantes con base en un proyecto previamente aprobado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- X. Construcción Individual en Terreno Propio.-** Los créditos para construcción en terreno propio individual cuyo ejercicio sea solicitado individualmente;
- XI. Cotizante.-** El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna afiliada en los términos de la Ley, siempre y cuando la dependencia o entidad contratante se encuentre al corriente en el pago al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, respecto de la aportación del 5% del Sistema de Ahorro para el Retiro;
- XII. Crédito.-** El Préstamo hipotecario otorgado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado con base en los artículos 169 fracción I y 176 de la Ley y los acuerdos de sus órganos de gobierno;
- XIII. Clave Unica de Vivienda.-** La Clave que identifica la ubicación, características y situación legal de la vivienda, así como la empresa desarrolladora que la oferta;
- XIV. Dictamen de habitabilidad.-** El emitido por empresa verificadora acreditada por un organismo certificador;
- XV. Esquemas de financiamiento.-** Los tipos de crédito que otorga el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a los Derechohabiente.
- XVI. FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XVII. Gastos de escrituración.-** Los honorarios notariales generados por el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- XVIII. Grupo de Trabajo.-** El grupo colegiado encargado de analizar y dictaminar los procedimientos para el otorgamiento de crédito fuera del procedimiento aleatorio;
- XIX. Habitabilidad.-** La condición que permite determinar que una vivienda está terminada, tanto en su infraestructura y servicios -en funcionamiento- como en sus acabados interiores y exteriores, sus accesorios y su equipamiento, conforme a lo señalado en los Lineamientos Generales para el Registro de Oferta de Vivienda para el FOVISSSTE;
- XX. INFONAVIT.-** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- XXI. Instituto.-** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XXII. Junta Directiva.-** El órgano superior de dirección y gobierno del Instituto;
- XXIII. Ley.-** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XXIV. Lineamientos.-** Los Lineamientos Generales para el Registro de Oferta de Vivienda para el FOVISSSTE, aprobados mediante acuerdo de la Junta Directiva No. 37.1310.2007, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de noviembre del 2007;
- XXV. Mandatario.-** Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano y las sociedades financieras de objeto múltiple o limitado reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto a través del FOVISSSTE, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del FOVISSSTE;
- XXVI. Ministraciones.-** El suministro de recursos financieros que hace el FOVISSSTE en favor del acreditado para el ejercicio de su crédito para construcción, ampliación, reparación o mejoramiento y que se otorga con base en el programa y el avance de obra;
- XXVII. Monto máximo de crédito.-** El importe máximo de crédito expresado en veces del salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal o su equivalente en pesos, en función del rango salarial del cotizante, considerando el sueldo básico de cotización;
- XXVIII. Oferente o constructor.-** Las personas físicas o morales que ofrezcan vivienda al FOVISSSTE y que se encuentren registradas en el Sistema Nacional de Vivienda (SNV) a través del Registro Unico de Vivienda y/o registro alterno;
- XXIX. Otorgamiento.-** El proceso administrativo y financiero mediante el cual se otorga un crédito, que inicia con la solicitud de crédito del cotizante y culmina con la recepción por parte del FOVISSSTE, del testimonio notarial en el que consta el otorgamiento del crédito y la constitución de la respectiva garantía hipotecaria, inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- XXX. Procedimiento aleatorio.-** El mecanismo electrónico que utiliza criterios de selección y el azar para la asignación de crédito;
- XXXI. Procedimiento no aleatorio.-** El mecanismo de asignación fuera del procedimiento aleatorio;
- XXXII. Programa físico financiero.-** El documento de seguimiento que contiene el presupuesto y programa de obra calendarizado conforme al cual se ministran los recursos;

- XXXIII. RPP.-** El Registro Público de la Propiedad;
- XXXIV. RUV.-** El Registro Unico de Vivienda en el que se inscribe y documenta la oferta de vivienda, con información proporcionada por el oferente o constructor de la vivienda;
- XXXV. Salario Mínimo Mensual.-** El que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general vigente que rija en la zona económica del Distrito Federal;
- XXXVI. Saldo de la Subcuenta FOVISSSTE.-** El saldo del cotizante en la subcuenta de la vivienda del FOVISSSTE que corresponde al 5%;
- XXXVII. SAR.-** El Sistema de Ahorro para el Retiro;
- XXXVIII. Sueldo básico.-** El sueldo del tabulador regional que para cada puesto se haya señalado y que se encuentra registrado ante la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro;
- XXXIX. Vivienda nueva.-** La terminada que nunca haya sido habitada que tenga como máximo tres años de antigüedad y que satisfaga los requisitos de habitabilidad;
- XL. Vivienda sustentable.-** La que incorpora los equipos o técnicas que permitan ahorrar, optimizar o hacer uso eficiente de los recursos renovables y no renovables así como proteger y alentar un medio ambiente adecuado en su diseño, edificación y entorno urbano, que permitan el ahorro y uso eficiente de los recursos naturales, así como la protección al medio ambiente;
- XLI. Vivienda usada.-** La inscrita en el RPP que, habiendo sido habitada reúna condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de 30 años, señalada en avalúo comercial.

Sección Tercera De los Sujetos y Destino de los Créditos

TERCERA.- El FOVISSSTE podrá otorgar crédito a los cotizantes de las afiliadas que se encuentren prestando sus servicios y sean titulares de los depósitos constituidos a su favor, por lo menos durante nueve bimestres en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR.

Los cotizantes podrán recibir crédito del FOVISSSTE por una sola vez.

Para ser sujeto de crédito, los solicitantes no deberán estar en proceso de dictamen para el otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez; o incapacidad total parcial o temporal, o bien para los casos de retiro voluntario conforme a la Ley.

CUARTA.- El FOVISSSTE otorgará créditos para ser destinados a lo siguiente:

- a) A la adquisición de vivienda nueva o usada, particular o en condominio;
- b) A la construcción individual en terreno propio;
- c) A la construcción común en terreno propio;
- d) A la ampliación de la vivienda actual;
- e) A la reparación o mejoramiento de la vivienda actual, y
- f) A la redención de pasivos con entidades financieras contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO DEL OTORGAMIENTO DE CREDITO

Sección Primera De los Procedimientos de Otorgamiento de Créditos

QUINTA.- Los créditos que otorgue el FOVISSSTE se asignarán mediante procedimiento aleatorio o no aleatorio, así como en los casos en que actúe como cofinanciador, en cumplimiento con los requisitos señalados en las presentes Reglas.

SEXTA.- El FOVISSSTE deberá operar el procedimiento aleatorio, debiendo informar a los órganos de gobierno sobre sus resultados.

Los créditos se otorgarán tomando en cuenta entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR.

Cuando se trate de créditos asignados por procedimiento no aleatorio, destinados a apoyar 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 los sistemas informáticos para la originación de créditos, una vez que sean dictaminados por el Grupo de Trabajo, debiendo informar de ello a la Comisión Ejecutiva.

SEPTIMA.- El FOVISSSTE podrá autorizar créditos mancomunados a matrimonios o concubinatos en el esquema tradicional, hasta por el 1.5% del total de créditos que para cada ejercicio fiscal quede aprobado en el programa respectivo, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- a) Cuando uno de los cónyuges, la concubina o el concubinario haya obtenido un crédito por procedimiento aleatorio en el que el importe del crédito mancomunado estará constituido por la suma del 100% del crédito que corresponda al acreditado y hasta por el 75% que corresponda al cónyuge, concubina o concubinario, y
- b) El inmueble sobre el que se apliquen los créditos mancomunados deberá estar escriturado en copropiedad de ambos acreditados y la garantía hipotecaria como codeudor solidario.

OCTAVA.- El FOVISSSTE podrá otorgar créditos en cofinanciamiento sin que los cotizantes estén sujetos al procedimiento aleatorio de selección, atendiendo las respectivas solicitudes, de conformidad con los siguientes requisitos:

- a) Cuando se cumplan los términos y condiciones estipuladas en los convenios que al efecto celebre el Instituto, por conducto del FOVISSSTE, con los cofinanciadore para la adquisición de vivienda nueva o usada, redención de pasivos hipotecarios o construcción en terreno propio, ya sea a solicitud individual o en forma mancomunada;
- b) El acceso a estos créditos será libre por parte del cotizante y el mandatario que elija, en los términos que las partes determinen y sean aceptados por el cotizante con base en los convenios de concertación de acciones que el FOVISSSTE celebre con cada una de esas instituciones, y
- c) El crédito conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT se otorgará y administrará en apego a las normas de cada institución y se destinará para adquisición de vivienda nueva o usada en cualquier lugar del país, en los términos que las partes acuerden y sean aceptados por los solicitantes.

Sección Segunda De los Esquemas de Financiamiento

NOVENA.- El FOVISSSTE operará los siguientes esquemas de financiamiento:

- a) **Tradicional.-** El asignado mediante procedimiento aleatorio o no aleatorio para adquisición de vivienda nueva o usada, redención de pasivos hipotecarios, construcción individual en terreno propio, construcción común en terreno propio, ampliación de vivienda y reparación o mejoramiento de vivienda, el cual podrá otorgarse en forma individual y mancomunada a cónyuges, concubina o concubinario.
- b) **Con Subsidio.-** Es el crédito tradicional, complementado con un subsidio del Gobierno Federal en favor del cotizante en los términos de las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda ("Esta es tu Casa") y del convenio que para el efecto celebre el FOVISSSTE con la CONAVI.
- c) **Pensionados (Pensionado2).-** Es el crédito que se asigna de conformidad con las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Pensionados del ISSSTE para adquisición de vivienda nueva o usada.
- d) **Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT.-** Se refiere al crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la capacidad de crédito de los cotizantes que estén casados, independientemente del régimen conyugal, cuando alguno de éstos cotice al INFONAVIT, el cual se destinará para la adquisición de vivienda nueva o usada.
- e) **Aliados plus (Alia2+).-** El que otorgue el FOVISSSTE y un cofinanciadore, el primero, en proporción del monto máximo del crédito tradicional y el segundo, conforme al monto complementario en los términos que acuerde con el cotizante, pudiendo otorgarse mancomunadamente a cónyuges, concubina o concubinario.
- f) **Respaldados (Respalda2).-** En el que el FOVISSSTE aporta los recursos equivalentes al saldo de la Subcuenta del cotizante, como complemento al crédito que obtenga éste de una entidad financiera, para la adquisición de vivienda nueva o usada, y que podrá otorgarse mancomunadamente a cónyuges, concubina o concubinario, cuando proceda, y
- g) Los demás que autorice la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva.

Sección Tercera De la Documentación Requerida

DECIMA.- El proceso de otorgamiento de crédito podrá iniciarlo el cotizante o su representante legal bajo su propia responsabilidad, debiendo presentar ante los mandatarios del FOVISSSTE, sus Gerencias Regionales o los Departamentos de Vivienda de las Delegaciones Estatales y Regionales del Instituto, la siguiente documentación:

- a) Original para cotejo y copia de la Clave Unica del Registro de Población (CURP);
- b) Original para cotejo y copia de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte vigente o FM-2 para el caso de extranjeros), y
- c) copia de la solicitud de crédito, en su caso.

Cuando se trate de crédito mancomunado en cualquiera de los esquemas de financiamiento, el cónyuge, concubina o concubinario presentarán, además, copia certificada del acta de matrimonio o, en su caso, fe de hechos ante Notario Público o constancia emitida por el juez cívico en la que los cotizantes, bajo protesta de decir verdad, se declaren en concubinato.

DECIMA PRIMERA.- Los créditos que se otorguen para adquisición de vivienda nueva solo podrán ser aplicados en viviendas que se encuentren libres de todo gravamen o limitación de dominio y cumplan con los requisitos establecidos en los Lineamientos.

Estos créditos sólo se otorgarán cuando en el expediente de crédito se incluya carta de entrega-recepción de la vivienda suscrita por las partes, en la cual el adquirente manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios que satisfagan los respectivos criterios del FOVISSSTE, así como las garantías del oferente o constructor.

DECIMA SEGUNDA.- Los créditos que se otorguen para adquisición de vivienda usada podrán ser aplicados únicamente cuando se proporcione al FOVISSSTE la documentación que a continuación se enlista:

- a) Escritura pública del inmueble inscrita en el RPP;
- b) Certificado de libertad de gravámenes emitido por el RPP, en el que se haga constar que se encuentra libre y sin limitación de dominio;
- c) Avalúo vigente emitido por persona o unidad de valuación facultada por la autoridad correspondiente, y
- d) Carta de entrega-recepción suscrita por las partes, en la cual el adquirente manifieste su aceptación de la vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios que satisfagan los respectivos criterios del FOVISSSTE.

DECIMA TERCERA.- Cuando el crédito tradicional se destine a Construcción Individual en Terreno Propio, la propiedad deberá estar escriturada a nombre del acreditado, libre de todo gravamen e inscrita en el RPP.

La vivienda deberá ser construida, terminada y entregada en condiciones de habitabilidad en un plazo que no exceda de un año a partir de la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria. El monto del crédito otorgado se conservará hasta la terminación de la vivienda en los términos establecidos.

El importe del crédito se liberará en ministraciones de acuerdo al avance del programa y el presupuesto de obra presentados. La última ministración se pagará hasta que la obra esté terminada de acuerdo a lo señalado en los Lineamientos.

Además de la documentación requerida para iniciar el procedimiento de otorgamiento de crédito, será necesario que el cotizante presente de igual manera lo siguiente:

- a) Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, que acredite la propiedad del acreditado sobre el terreno en el que se construirá la vivienda;
- b) Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP;
- c) Licencia o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente;
- d) Presupuesto y programa de obra, y
- e) Esquema de verificación de avance de obra.

DECIMA CUARTA.- Cuando el crédito tradicional se destine a Construcción Común en Terreno Propio, se ejercerá en proyectos de conjuntos habitacionales que el FOVISSSTE autorice para construcción individual en terreno propio, con urbanización y servicios, de dos o más cotizantes. Para ejercer los créditos, la propiedad deberá estar escriturada a nombre de cada uno de los cotizantes e inscrita en el RPP.

Además de la documentación requerida para iniciar el procedimiento de otorgamiento de crédito, será necesario que el cotizante presente lo siguiente:

- a) Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, que acredite la propiedad del acreditado sobre el terreno en el que se construirá la vivienda, y
- b) Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP.
- c) Manifestación por escrito de su consentimiento para participar en este programa y celebrar con el oferente o constructor contrato de obra registrado en el FOVISSSTE.

El importe del crédito se liberará en ministraciones de acuerdo al avance del programa y el presupuesto de obra presentados. La última ministración se pagará hasta que la obra esté terminada de acuerdo a lo señalado en los Lineamientos.

El oferente o constructor que opere este crédito, así como el proyecto de vivienda, deberán estar registrados en el RUV y validados por el FOVISSSTE, con base en los Lineamientos; de igual forma, deberá registrar su oferta en el RUV y entregar la siguiente documentación al FOVISSSTE:

- a) Cédula de presentación de la oferta;
- b) Presupuesto y programa de obra;
- c) Plano de ubicación de viviendas en el que se identifique al propietario del lote, número de solicitud y Clave Unica de Vivienda;
- d) Programa físico-financiero que deberá estar planteado en función de que el ejercicio de los créditos se vaya consolidando en congruencia con la construcción de obra por manzanas;
- e) Contrato de obra celebrado entre los cotizantes y el oferente o constructor, el cual deberá estar registrado ante el FOVISSSTE;
- f) Carta de manifestación de consentimiento del cotizante, y
- g) Avalúo vigente del terreno, emitido por persona o unidad de valuación autorizada.

Las viviendas deberán ser construidas, terminadas y entregadas en condiciones de habitabilidad en un plazo que no excederá de un año a partir de la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria y los montos de crédito permanecerán con el valor original del ejercicio fiscal del crédito.

El FOVISSSTE seleccionará la supervisión externa, cuyo costo estará a cargo del oferente o constructor, entre las personas físicas o empresas de verificación certificadas que se encuentren registradas en el RUV; resultado de ello, el FOVISSSTE sancionará el debido avance de obra y podrá suspender el pago de las ministraciones pendientes, en caso de incumplimiento.

La última ministración se pagará hasta que cada acreditado reciba la obra al 100% y se haya obtenido la correspondiente municipalización, es decir, la notificación de la terminación de la obra ante la autoridad competente.

DECIMA QUINTA.- Cuando el importe del crédito tradicional se destine a la ampliación, reparación o mejoramiento de vivienda, además de la documentación requerida para iniciar el procedimiento de otorgamiento de crédito, será necesario que el cotizante presente lo siguiente:

A. Para Ampliación:

- I. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, que acredite la propiedad del cotizante sobre el inmueble en el que se destinará el crédito;
- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP;
- III. Licencia o permiso de construcción, y
- IV. Proyecto, presupuesto y programa de obra.

B. Para Reparación y Mejoramiento de Vivienda:

- I. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, que acredite la propiedad del cotizante sobre el inmueble al que se destinará el crédito;
- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP, y
- III. Proyecto, presupuesto y programa de reparación o mejora.

DECIMA SEXTA.- Cuando el crédito tradicional se destine a la redención de pasivos hipotecarios, además de la documentación requerida para iniciar el procedimiento de otorgamiento de crédito, será necesario que el cotizante presente lo siguiente:

- a) Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, que acredite la propiedad del cotizante sobre el inmueble en la que conste el contrato de otorgamiento de crédito a redimir;
- 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 o unidad de valuación autorizada.

**Sección Cuarta
De los Montos Máximos de Crédito**

DECIMA SEPTIMA.- Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los créditos se determinarán de acuerdo a las disponibilidades de recursos que se establezcan anualmente en el Programa de Financiamiento de Crédito aprobado por la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva, y en su caso, a lo establecido en la normatividad que emita la CONAVI.

DECIMA OCTAVA.- Los créditos que otorgue el FOVISSSTE, se calcularán tomando como base el sueldo básico del cotizante, expresado en número de veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, de acuerdo con las tablas de montos máximos autorizadas por la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva.

Sección Quinta De los Saldos en la Subcuenta FOVISSSTE

DECIMA NOVENA.- El saldo que el cotizante tenga en su subcuenta individual del Fondo de la Vivienda del SAR, se aplicará complementariamente al monto del crédito que obtenga, con base en lo establecido en las tablas de montos máximos de crédito aprobadas para el ejercicio correspondiente.

Sección Sexta Del Plazo Máximo y Tasa de Interés

VIGESIMA.- 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 el porcentaje de amortización o forma de pago pactados en los instrumentos jurídicos respectivos.

VIGESIMA PRIMERA.- Los importes de los créditos otorgados por el FOVISSSTE devengarán intereses sobre su saldo insoluto, conforme a las tasas establecidas en las tablas de montos máximos de crédito.

Sección Séptima De la Garantía Hipotecaria

VIGESIMA SEGUNDA.- Los créditos que otorgue el FOVISSSTE, se garantizarán con hipoteca constituida en primer lugar en su favor, inscrita en el RPP.

En el caso de créditos mancomunados, el inmueble materia de la garantía hipotecaria deberá estar en copropiedad de los sujetos del crédito y únicamente podrá ser liberado cuando hubiere sido cumplida la totalidad de la obligación garantizada.

En el caso de cofinanciamiento, la hipoteca se constituirá conforme a lo establecido en el convenio de concertación de acciones suscrito por el Instituto por conducto del FOVISSSTE y el cofinanciador, a fin 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 uno de los cofinanciadores.

En el crédito Conyugal 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.

Sección Octava De los Seguros Obligatorios

VIGESIMA TERCERA.- Los créditos que otorgue el FOVISSSTE, estarán protegidos por un seguro de daños sobre el inmueble objeto del crédito, el cual se mantendrá vigente en tanto exista saldo a cargo del acreditado.

El Instituto por conducto del FOVISSSTE contratará, en nombre del acreditado, seguro de daños con compañías aseguradoras autorizadas. En caso de cofinanciamiento, dicha contratación quedará a cargo del mandatario. Para el crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, el Instituto por conducto del FOVISSSTE contratará el seguro de daños al inmueble por el valor de reposición de la vivienda.

El pago de las primas será a cargo del acreditado y se llevará a cabo mediante 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.

El beneficiario en primer lugar será el FOVISSSTE, hasta por el saldo insoluto de las obligaciones que se desprendan del contrato de crédito correspondiente.

VIGESIMA CUARTA.- En congruencia con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 182 de la Ley, FOVISSSTE constituirá una estimación preventiva de riesgos crediticios que servirá para cubrir la posible siniestralidad de los casos de invalidez, incapacidad total permanente o de muerte del acreditado, contra la cual se liberará el saldo insoluto a la fecha del siniestro, siempre y cuando esté al corriente del pago de las amortizaciones pactadas.

Para los efectos del seguro de invalidez e incapacidad total permanente, se estará a lo que establezca el dictamen correspondiente del Instituto.

**Sección Novena
De las Características de la Vivienda**

VIGESIMA QUINTA.- La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá ser cómoda e higiénica, contar con espacios para comer, dormir, aseo, descansar y convivir, así como estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana, servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica. La vivienda deberá tener una vida útil remanente de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y ser garantía suficiente del mismo.

**Sección Décima
De los Mandatarios**

VIGESIMA SEXTA.- Las entidades financieras que suscriban convenio de concertación de acciones y contrato de mandato expreso con el Instituto por conducto del FOVISSSTE, podrán originar y formalizar créditos.

VIGESIMA SEPTIMA.- Los Mandatarios están obligados a operar los créditos en los sistemas informáticos y en los tiempos establecidos por el FOVISSSTE.

VIGESIMA OCTAVA.- En caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio de concertación de acciones, los Mandatarios se sujetarán a las sanciones establecidas en el mismo y a las que en su caso determine el FOVISSSTE.

VIGESIMA NOVENA.- Los Mandatarios son responsables del adecuado resguardo y conservación de los expedientes de crédito durante el tiempo en que, conforme a su responsabilidad contractual, se encuentren en su poder; así como de la confidencialidad de la información personal obtenida durante el procedimiento de otorgamiento de crédito.

**Sección Décimo Primera
De los Gastos de Escrituración**

TRIGESIMA.- Los acreditados deberán pagar los impuestos y derechos que se deriven del ejercicio del crédito, de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable.

TRIGESIMA PRIMERA.- En cumplimiento a lo que establece el artículo 186 de la Ley, los gastos que genere la formalización del contrato de 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 cotizante de acuerdo con el arancel que establece la Ley del Notariado en el Distrito Federal.

El 50% por concepto de honorarios notariales y derechos de inscripción del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria en el RPP, a cargo del cotizante, podrá ser parte del destino del crédito sin que rebase su capacidad de crédito cuando así lo solicite.

La formalización de los instrumentos que hagan constar el otorgamiento de créditos del FOVISSSTE se hará a través de notarios que hayan asumido compromisos de calidad y monto de honorarios y sean miembros de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, con la cual FOVISSSTE celebrará convenio de colaboración en beneficio de los acreditados.

**CAPITULO TERCERO
DE LA RECUPERACION DE LOS CREDITOS**

**Sección Primera
De la Recuperación del Crédito**

TRIGESIMA SEGUNDA.- Una vez que se haya formalizado en escritura pública y liberado el importe del crédito, el FOVISSSTE girará instrucción a la Afiliada que corresponda para que inicie la aplicación de los descuentos quincenales correspondientes, vía nómina.

Los descuentos por concepto de obligación de pago serán equivalentes al 30% del sueldo básico, salvo en los cofinanciamientos, que se sujetarán a lo pactado con las entidades cofinancadoras y el acreditado en los respectivos convenios o contratos, así como en los casos de excepción a que se refiere la Ley.

Cuando el acreditado desempeñe dos o más empleos en Afiliadas, se le descontará el 30% sobre el sueldo básico de cada uno de ellos.

El acreditado deberá cubrir puntualmente los pagos quincenales que correspondan al crédito 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 nómina.

TRIGESIMA TERCERA.- Cuando el crédito obtenido haya sido para la construcción en terreno propio, individual o común, la orden de descuento se enviará a la respectiva afiliada en el décimo mes contado a partir de la fecha de la primera ministración o en su caso, en la fecha de la última ministración, lo que ocurra primero.

TRIGESIMA CUARTA.- Cuando el acreditado se separe del sector público, la forma de pago será directa y no vía descuento por nómina y el monto de la amortización que éste deberá pagar, se fijará conforme a lo previsto en el contrato de crédito respectivo sin que la misma pueda ser inferior al 35% del último salario básico reportado al Instituto por la Afiliada para la cual prestaba servicios.

TRIGESIMA QUINTA.- El saldo acumulado de la Subcuenta FOVISSSTE a la fecha de la formalización del crédito que el cotizante reciba del FOVISSSTE o por cofinanciamiento, será aplicado como primer pago, incluyendo a quienes, ya pensionados, obtengan crédito y tuviesen saldo en la subcuenta de vivienda SAR. 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.

TRIGESIMA SEXTA.- El acreditado podrá, sin penalidad alguna y en cualquier tiempo, efectuar pagos anticipados a cuenta del saldo insoluto. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto en la fecha que se realice.

TRIGESIMA SEPTIMA.- Será responsabilidad de las Afiliadas y sus servidores públicos el cumplimiento 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 pago individualizado de las aportaciones del 5% SAR de su plantilla de personal al FOVISSSTE;
- b) Por la omisión de retener y enterar en forma individualizada los descuentos de obligación de pago del 30% ordenados por el FOVISSSTE a los acreditados que hayan obtenido un crédito del FOVISSSTE, y
- c) Por la omisión de informar oportunamente de las altas y bajas de su plantilla laboral.

Sección Segunda Del Interés Moratorio

TRIGESIMA OCTAVA.- Salvo en el caso de disfrute del derecho de prórroga, si se incumpliere con la obligación de pago y ésta sea imputable al acreditado, el FOVISSSTE cobrará interés moratorio sobre las amortizaciones vencidas, equivalentes a la tasa pactada en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria para el cálculo de interés moratorio.

Sección Tercera De la Cancelación y Sustitución de Garantía Hipotecaria

TRIGESIMA NOVENA.- El FOVISSSTE procederá a la cancelación de la hipoteca otorgada en su favor, en los siguientes casos:

- a) Cuando el crédito, su interés y sus accesorios hubiesen sido pagados en su totalidad, ya sea en el plazo concedido o por liquidación anticipada;
- b) Cuando se declare procedente la aplicación del seguro del crédito de vivienda 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, y
- d) Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo en virtud de resolución judicial de autoridad competente.

CUADRAGESIMA.- La sustitución de la garantía inicial sólo procederá 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.

Sección Cuarta Del Vencimiento Anticipado

CUADRAGESIMA PRIMERA.- Los créditos que otorgue el FOVISSSTE se darán por vencidos anticipadamente, además de los supuestos previstos en la Ley, en los siguientes casos:

- a) Cuando un acreditado incumpliere la obligación de pago por más de ciento ochenta días naturales, y
- b) Cuando los acreditados no mantengan vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños.

Sección Quinta De la Actualización del Saldo Insoluto

CUADRAGESIMA SEGUNDA.- El saldo insoluto de los créditos se actualizará en la proporción en que lo haga el salario mínimo mensual.

Sección Sexta
De la Prórroga por Separación del Servicio Público

CUADRAGESIMA TERCERA.- Cuando por cualquier razón el acreditado deje de prestar sus servicios en el régimen de la Ley, podrá solicitar prórroga de hasta doce meses por toda la vida del crédito sin causar interés en los pagos próximos de capital e interés, exceptuando el seguro de daños. No obstante, durante el tiempo de la prórroga el saldo insoluto del crédito continuará actualizándose. Para tal efecto, el acreditado deberá dar aviso por escrito al FOVISSSTE y presentar la baja oficial expedida por la Afiliada, cuya fecha será la referencia para el período de prórroga.

Si el acreditado volviere a prestar sus servicios en alguna Afiliada, la prórroga terminará anticipadamente en la fecha de alta.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes Reglas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor de las presentes Reglas, quedan abrogadas 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 el 4 de diciembre de 2008, sin embargo, éstas seguirán rigiendo la operación y formalización de aquellos créditos que correspondan al programa de financiamiento de créditos 2009.

La publicación en el Diario Oficial de la Federación de las presentes Reglas se realizará en los términos del Dictamen Total de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria."

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

Atentamente

México, D.F., a 30 de septiembre de 2009.- El Secretario General y Secretario de la Junta Directiva, **José Enrique Ampudia Mello**.- Rúbrica.

(R.- 302298)