



**NORMATECA
ELECTRÓNICA
INSTITUCIONAL**



**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: 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 46.1325.2010, de la Junta Directiva del Instituto

Fecha de expedición: 17 de diciembre de 2010

Fecha de publicación en el D.O.F.: 19 de enero de 2011

Fecha de entrada en vigor: 20 de enero de 2011

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

ACUERDO 46.1325.2010 de la Junta Directiva, por el que se aprueban 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/0561/2010.

ACUERDO 46.1325.2010

Lic. Jesús Villalobos López
Director de Finanzas,
Suplente por ausencia del
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 del FOVISSSTE, se tomó el siguiente:

ACUERDO 46.1325.2010.- "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 5225.839.2010, 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

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION PRIMERA

DEL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTIA 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 préstamos para vivienda mediante créditos 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 créditos con garantía hipotecaria que otorgue el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

SECCION SEGUNDA

DEL GLOSARIO DE TERMINOS

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 o acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación se encuentren sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- 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 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- IV. **Avalúo.-** El documento que expresa el valor de una vivienda o terreno, emitido por perito calificado en la materia;
- V. **Capacidad de Crédito.-** La capacidad de endeudamiento con base en el sueldo básico y conforme a las tablas de montos máximos de crédito, contenidas en el Programa de Financiamiento de Créditos, aprobadas por los Organos de Gobierno;

- VI. 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 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;
- VII. Comisión Ejecutiva.-** La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, órgano de gobierno del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- VIII. CONAVI.-** La Comisión Nacional de Vivienda;
- IX. Concubina o Concubinario.-** La persona cotizante 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;
- X. 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;
- XI. Construcción Individual en Terreno Propio.-** Los créditos para construcción en terreno propio individual cuyo ejercicio sea solicitado individualmente;
- XII. Cotizante.-** El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna afiliada en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XIII. 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 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y los acuerdos de sus Organos de Gobierno;
- XIV. 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;
- XV. Dictamen de Habitabilidad.-** El documento emitido por empresa verificadora acreditada por un organismo certificador;
- XVI. 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;
- XVII. FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- 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 por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- 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.-** La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XXIII. Ley.-** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XXIV. 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 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo;
- XXV. Ministraciones.-** El suministro de recursos financieros que hace el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado 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;
- XXVI. Monto máximo de Crédito.-** El importe máximo de crédito expresado en veces el 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;
- XXVII. Oferente o Constructor.-** Las personas físicas o morales que ofrezcan vivienda al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y que se encuentren registradas en el Sistema Nacional de Vivienda a través del Registro Unico de Vivienda y/o registro alterno;

- XXVIII. 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 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, 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;
- XXIX. Procedimiento Aleatorio.-** El mecanismo electrónico que utiliza criterios de selección y el azar para la asignación de crédito;
- XXX. Procedimiento no Aleatorio.-** El mecanismo de asignación fuera del procedimiento aleatorio;
- XXXI. Programa Físico Financiero.-** El documento de seguimiento que contiene el presupuesto y programa de obra calendarizado conforme al cual se ministran los recursos;
- XXXII. Reglas.-** Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- 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.-** El saldo en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda, que corresponde a la aportación del 5% del sueldo básico del Cotizante;
- XXXVII. 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;
- XXXVIII. Vivienda Nueva.-** La terminada que nunca haya sido habitada que tenga como máximo tres años de antigüedad y que satisfaga los requisitos de Habitabilidad;
- XXXIX. 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 por medio del diseño de la vivienda y del entorno urbano, así como su proceso de edificación, y
- XL. Vivienda Usada.-** La inscrita en el Registro Público de la Propiedad que, habiendo sido habitada reúna condiciones de calidad y Habitabilidad y tenga una vida útil remanente de 30 años, señalada en avalúo comercial.

SECCION TERCERA

DE LOS SUJETOS Y DESTINO DE LOS CREDITOS

TERCERA.- El FOVISSSTE podrá otorgar Crédito al Cotizante de las Afiliadas que se encuentre prestando sus servicios y sea titular de los depósitos constituidos a su favor, por lo menos durante nueve bimestres en el Saldo de la Subcuenta.

El Cotizante podrá 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 en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley, y su dependencia o entidad contratante deberá estar al corriente en el pago al Fondo de la Vivienda al FOVISSSTE, de las aportaciones del 5%.

Los pensionados por jubilación, retiro por edad y tiempo de servicios, o cesantía en edad avanzada y vejez podrán ser sujetos de Créditos del FOVISSSTE cuando así lo apruebe la Junta, para lo cual se deberán contemplar los aspectos previstos en el Programa de Otorgamiento de Crédito, los recursos necesarios en el Programa de Financiamiento del ejercicio fiscal que corresponda y lo dispuesto en estas Reglas.

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

- I. A la adquisición de Vivienda Nueva o Usada, particular o en condominio;
- II. A la Construcción Individual en Terreno Propio;
- III. A la Construcción Común en Terreno Propio;
- IV. A la ampliación de la vivienda actual;
- V. A la reparación o mejoramiento de la vivienda actual, y
- VI. A la redención de pasivos con entidades financieras contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO

OTORGAMIENTO DE CREDITO

SECCION PRIMERA

DE LOS PROCEDIMIENTOS DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS

QUINTA.- Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE se asignarán mediante Procedimiento Aleatorio o Procedimiento 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.

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 cónyuge, la Concubina o el Concubinario, tendrán derecho de obtener un Crédito mancomunado al 100% del Procedimiento no Aleatorio. En el caso de Créditos asignados por Procedimiento Aleatorio también obtendrán el 100% cuando hayan resultado ganadores en el proceso correspondiente de asignación y de hasta el 75% cuando no habiendo participado o resultado ganadores en el mismo dentro de la cuota de hasta 1.5% del total de Créditos que para cada ejercicio fiscal quede aprobado en el programa respectivo.

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:

- I. 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 Vivienda Usada, redención de pasivos hipotecarios, Construcción Individual en Terreno Propio o Construcción Común en Terreno Propio, ya sea a solicitud individual o en forma mancomunada;
- II. 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
- III. 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 Vivienda Usada en cualquier lugar del país, en los términos que las partes acuerden y sean aceptados por los solicitantes.

SECCION SEGUNDA

DE LOS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO

NOVENA.- El FOVISSSTE operará los siguientes Esquemas de Financiamiento:

- I. Tradicional.- El asignado mediante Procedimiento Aleatorio o Procedimiento no Aleatorio para adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda 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;
- II. Con Subsidio.- Es el Crédito tradicional, complementado con un subsidio del Gobierno Federal en favor del Cotizante en términos de las reglas que para tal efecto expida el Gobierno Federal;
- III. 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 Vivienda Usada;
- IV. Aliados Plus (Alia2Plus).- El que reciba el Cotizante del FOVISSSTE y de un Cofinanciadore, el primero en función de las tablas de montos máximos que para tal efecto emita y el segundo en el monto que acuerde con el Cofinanciadore, pudiendo otorgarse mancomunadamente con su cónyuge, Concubina o Concubinario;
- V. 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 Vivienda Usada, y que podrá otorgarse mancomunadamente a cónyuges, Concubina o Concubinario, cuando proceda, y
- VI. Los demás que autorice la Comisión Ejecutiva y la Junta.

SECCION TERCERA

DE LA DOCUMENTACION 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:

- I. Original para cotejo y copia de la Clave Unica del Registro de Población (CURP);
- II. Original para cotejo y copia de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte vigente o FM-2 para el caso de extranjeros), y
- III. 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.

Los Acreditados deberán presentar Constancia de Servicio que valide su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses de cotización al FOVISSSTE.

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 por el FOVISSSTE.

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:

- I. Escritura pública del inmueble inscrita en el RPP;
- II. Certificado de libertad de gravámenes emitido por el RPP, en el que se haga constar que se encuentra libre y sin limitación de dominio;
- III. Avalúo vigente emitido por persona o unidad de valuación facultada por la autoridad correspondiente, y
- IV. 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 en condiciones de Habitabilidad y servicios establecidos por el FOVISSSTE.

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

- I. 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;
- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP, cuya fecha de expedición no podrá exceder de seis meses;
- III. Licencia o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente;
- IV. Presupuesto y programa de obra, y
- V. Contrato 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.

Estos proyectos podrán ser promovidos por los Acreditados o por un Oferente o Constructor que será el encargado de ejecutar la obra.

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

- I. 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;
- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP, y
- III. Manifestación por escrito de su consentimiento para participar en este programa y celebrar con el constructor contrato de obra.

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, de igual forma deberá registrar su oferta en el RUV y entregar la siguiente documentación al FOVISSSTE:

- I. Cédula de presentación de la oferta;
- II. Presupuesto y programa de obra;

- III. Plano de ubicación de viviendas en el que se identifique al propietario del lote, número de solicitud y Clave Unica de Vivienda;
- IV. 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;
- V. Contrato de obra celebrado entre los Cotizantes y el Oferente o Constructor, el cual deberá estar registrado ante el FOVISSSTE;
- VI. Carta de manifestación de consentimiento del Cotizante, y
- VII. Avalúo vigente del terreno, emitido por persona o unidad de valuación autorizada.

El importe del Crédito se liberará en Ministraciones de acuerdo al avance del programa y al presupuesto de obra presentados. La última Ministración se pagará hasta que la obra esté terminada en condiciones de Habitabilidad y servicios establecidos por el FOVISSSTE, así como las garantías del constructor.

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 verificará 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:

- I. 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;
- II. Estado de cuenta actualizado emitido por el acreedor a sustituir;
- III. Constancia que acredite la no existencia de adeudos por concepto de impuesto predial y de derechos por consumo de agua;
- IV. 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
- V. Avalúo vigente expedido por persona o unidad de valuación autorizada.

SECCION CUARTA

DE LOS MONTOS MAXIMOS DE CREDITO

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, y en su caso, a lo establecido en la normatividad que emita la Comisión Nacional de Vivienda.

DECIMA OCTAVA.- Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE, se calcularán, tomando como base el Sueldo Básico;; y serán expresados 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.

SECCION QUINTA

DE LOS SALDOS EN LA SUBCUENTA

DECIMA NOVENA.- El saldo que el Cotizante tenga en su Subcuenta del Fondo de la Vivienda, 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.

SECCION SEXTA

DEL PLAZO MAXIMO Y TASA DE INTERES

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.

SECCION SEPTIMA

DE LA GARANTIA 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 cancelada la garantía hipotecaria 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.

En el caso de la Construcción Común en Terreno Propio los terrenos de los Acreditados quedarán hipotecados a favor del FOVISSSTE y el Oferente o Constructor otorgarán una fianza de cumplimiento en términos de lo establecido por el FOVISSSTE.

SECCION 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.

Cuando se trate de un proyecto de Construcción Común en Terreno Propio promovido por un Oferente o Constructor, éste en su contrato de obra deberá establecer las garantías que determine el FOVISSSTE.

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.

SECCION NOVENA
DE LAS CARACTERISTICAS 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, asear, 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 contar preferentemente con elementos que contribuyan al cuidado del medio ambiente y de los recursos como agua y energía. La vivienda deberá tener una vida útil remanente de 30 años, a partir del Otorgamiento del Crédito y ser garantía suficiente del mismo.

SECCION DECIMA
DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

VIGESIMA SEXTA.- Para garantizar la calidad de la vivienda, así como el cumplimiento con las características de la vivienda señaladas en la Sección Novena, todos los inmuebles que se construyan bajo las modalidades de Crédito que ofrece FOVISSSTE, excepto las modalidades de Vivienda Usada y redención de pasivos, estarán sujetas a verificación y supervisión de obra, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE.

Las modalidades de Vivienda Usada y redención de pasivos, contarán con un avalúo inmobiliario de acuerdo a lo establecido por el FOVISSSTE.

SECCION DECIMO PRIMERA
DE LOS MANDATARIOS

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

VIGESIMA NOVENA.- 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.

TRIGESIMA.- Los Mandatarios serán responsables del 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.

SECCION DECIMO SEGUNDA
DE LOS GASTOS DE ESCRITURACION Y DEL AVALUO INMOBILIARIO

TRIGESIMA PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- En cumplimiento de lo que establece el artículo 186 de la Ley, los gastos de escrituración 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 gastos de escrituración a cargo del Cotizante, podrá ser con cargo al 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 públicos 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.

Los Cotizantes deberán cubrir los gastos correspondientes al avalúo del inmueble motivo del Crédito. Los avalúos deberán llevarse a cabo por valuadores certificados.

CAPITULO TERCERO
RECUPERACION DE LOS CREDITOS

SECCION PRIMERA
DE LA RECUPERACION DEL CREDITO

TRIGESIMA TERCERA.- 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 CUARTA.- Cuando el Crédito obtenido haya sido para la Construcción Común en Terreno Propio, o Construcción Individual en Terreno Propio 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 QUINTA.- 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 Sueldo Básico reportado al Instituto por la Afiliada para la cual prestaba servicios.

TRIGESIMA SEXTA.- El saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda a la fecha de la formalización del Crédito que el Cotizante 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.

TRIGESIMA SEPTIMA.- 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 OCTAVA.- 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:

- I. Por la omisión de pago individualizado al FOVISSSTE de las aportaciones del 5% de los trabajadores, que establece la Ley;
- II. 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
- III. Por la omisión de informar oportunamente de las altas y bajas de sus trabajadores.

SECCION SEGUNDA

DEL INTERES MORATORIO

TRIGESIMA NOVENA- Salvo en el caso de disfrute del derecho de prórroga, si se incumple 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.

SECCION TERCERA

DE LA CANCELACION Y SUSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA

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

- I. Cuando el Crédito, su interés y sus accesorios, hubiesen sido pagados en su totalidad ya sea en el plazo concedido o por liquidación anticipada;
- II. 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;
- III. 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
- IV. Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo en virtud de resolución judicial de autoridad competente.

CUADRAGESIMA PRIMERA.- 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.

SECCION CUARTA

DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO

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

- I. Cuando un Acreditado incumpla la obligación de pago por más de ciento ochenta días naturales, y
- II. Cuando los Acreditados no mantengan vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños.

SECCION QUINTA
DE LA ACTUALIZACION DEL SALDO INSOLUTO

CUADRAGESIMA TERCERA.- El saldo insoluto de los Créditos se actualizará en la proporción en que lo haga el Salario Mínimo Mensual.

SECCION SEXTA
DE LA PRORROGA POR SEPARACION DEL SERVICIO PUBLICO

CUADRAGESIMA CUARTA.- 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 el 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 17 de febrero de 2010, sin embargo éstas seguirán rigiendo la operación y formalización de aquellos Créditos que correspondan al Programa de Financiamiento de Créditos 2010.

TERCERO.- Quedan abrogadas las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Pensionados del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 15 de mayo de 2008."

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

Atentamente

México, D.F., a 17 de diciembre de 2010.- El Secretario de la Junta Directiva, **Luis Felipe Castro Sánchez**.- Rúbrica.

(R.- 319455)