

**Acuerdo 43.1332.2012 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**

Normateca Electrónica Institucional

FICHA TÉCNICA

ACUERDO 43.1332.2012 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

FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 DE JUNIO DE 2012

*FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN (DOF):
26 DE SEPTIEMBRE DE 2012*

FECHA DE ENTRADA EN VIGOR: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2012

MODIFICACIONES:

ACUERDO 53.1345.2014 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN A LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

FECHA DE PUBLICACIÓN EN EL DOF: 24 DE JULIO DE 2014

FECHA DE ENTRADA EN VIGOR: 25 DE JULIO DE 2014

ACUERDO 43.1332.2012 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.¹

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Secretaría General.- SG/0525/2012.

ACUERDO 43.1332.2012

Lic. Sergio Hidalgo Monroy Portillo
Director General del Instituto.
Presente.

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

ACUERDO 43.1332.2012.- “La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracciones XVI, inciso c) y XX de la Ley del ISSSTE, y 13, fracción, VIII, inciso e) del Estatuto Orgánico, 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 establecer y operar un sistema de financiamiento, mediante el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria contemplados en las presentes Reglas y aquellos que autorice la Comisión Ejecutiva. (R)²

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 las presentes Reglas, se entenderá por:

- I. Acción de vivienda.-** Las que el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado promueva, dirija o administre con la finalidad de dignificar la vivienda de los trabajadores y que no impliquen el otorgamiento directo de créditos por parte de dicho órgano desconcentrado. (A)³
- II. Acreditado.-** El trabajador o pensionado que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario o una Acción de vivienda, en cualquiera de sus esquemas de financiamiento. (R)
- III. 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.

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2012.

² Reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2014.

³ Adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2014.

- IV. **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.
- V. **Avalúo.-** El dictamen que analiza factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado para establecer el valor de un bien inmueble en una fecha determinada; el cual es emitido por un perito calificado en la materia y acreditado por la Sociedad Hipotecaria Federal o por la autoridad competente.
- VI. **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.
- VII. **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.
- VIII. **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.
- 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.-** La reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda que se encuentre habitada por el cotizante.
- XI. **Construcción Común.-** El destino común que veinte o más cotizantes darán a su crédito para la edificación de viviendas, con base en un Proyecto de construcción previamente aprobado por el FOVISSSTE.
- XII. **Construcción Individual en Terreno Propio.-** El destino que un cotizante dará a su crédito para la edificación de una vivienda en un terreno propio.
- XIII. **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.
- XIV. **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.
- XV. **Dictamen Técnico de Habitabilidad.-** El documento que determina que una vivienda está terminada y puede ser habitada, emitido por una 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. **Estudio de Valor.-** El documento que expresa el valor proyectado de una vivienda que será construida, emitido por perito calificado en la materia y acreditado por la Sociedad Hipotecaria Federal o por la autoridad competente.
- XVIII. **Expediente electrónico único.- El documento emitido por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que contiene las aportaciones del cotizante, a la Subcuenta de Vivienda. (A)**
- XIX. **FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XX. **Grupo de Trabajo.-** El grupo colegiado encargado de analizar y dictaminar los procedimientos para el otorgamiento de crédito fuera del procedimiento aleatorio.
- XXI. **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.

- XXII. INFONAVIT.-** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XXIII. Instituto.-** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXIV. Junta.-** La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXV. Ley.-** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXVI. Mandatario.-** Las instituciones de crédito del sistema financiero mexicano, las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras, cuyo objeto social incluya la originación de créditos, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto por conducto del FOVISSSTE, para participar en el procedimiento de otorgamiento de créditos mediante mandato expreso del mismo. (R)
- XXVII. 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 que se otorga con base en el programa físico-financiero y el avance de obra.
- XXVIII. Monto Máximo de Crédito.-** Aquel que otorgue el FOVISSSTE en función de, entre otros factores, la capacidad de pago de los trabajadores. (R)
- XXIX. Oferente o Constructor.-** La persona física o moral que ofrezca vivienda al FOVISSSTE y que se encuentre inscrita en el RUV y/o registro alterno.
- XXX. Órganos de Gobierno.-** La Junta Directiva y la Comisión Ejecutiva. (A)
- XXXI. 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.
- XXXII. Procedimiento Aleatorio.-** El mecanismo electrónico que utiliza criterios de selección y el azar para la asignación de crédito.
- XXXIII. Procedimiento no Aleatorio.-** El mecanismo de asignación fuera del procedimiento aleatorio.
- XXXIV. Programa Físico Financiero.-** El documento de seguimiento que contiene el presupuesto y programa de obra calendarizado conforme al cual se ministran los recursos.
- XXXV. Proyecto.-** El conjunto de planos, documentos, datos, informes, diseños y cálculos sobre el costo y la realización de un inmueble o de un desarrollo inmobiliario.
- XXXVI. 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.
- XXXVII. RPP.-** El Registro Público de la Propiedad.
- XXXVIII. 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.
- XXXIX. 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.
- XL. 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.
- XLI. 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.
- XLII. Vivienda Nueva.-** La terminada que nunca haya sido habitada que tenga como máximo tres años de antigüedad y que satisfaga los requisitos de habitabilidad.
- XLIII. 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.
- XLIV. Vivienda Usada.-** La que haya sido habitada o que tenga más de tres años de construida sin haber sido habitada y que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, libre de gravamen,

que reúna condiciones de calidad y habitabilidad y tenga una vida útil remanente de al menos 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.

En el caso de las Acciones de vivienda, los cotizantes se sujetarán a las disposiciones autorizadas por los Órganos de Gobierno. (A)

El Cotizante podrá recibir un 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 una pensión temporal o definitiva por invalidez o por incapacidad total, parcial o temporal; en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley; o que presente descuentos por concepto de pensión alimentaria que le impida amortizar el Crédito hipotecario. Asimismo, la dependencia o entidad contratante deberá estar al corriente en el pago de las Aportaciones al FOVISSSTE.

Los pensionados por jubilación, retiro por edad y tiempo de servicios, o por cesantía en edad avanzada y vejez podrán ser sujetos de Créditos del FOVISSSTE para adquisición de vivienda nueva o usada, con un plazo de amortización máximo de veinte años, cuando así lo contemple el Programa de Otorgamiento de Crédito y el Programa de Financiamiento que, en su caso, apruebe la Junta.

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

- I. Adquisición de Vivienda Nueva o Usada, particular o en condominio.
- II. Construcción Individual en Terreno Propio.
- III. Construcción Común.
- IV. Construcción.
- V. Redención de pasivos con entidades financieras, contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

Las Acciones de vivienda se otorgarán para los fines que establezcan los Órganos de Gobierno. (A)

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 se hubiesen inscrito de manera individual y ambos hayan resultado ganadores dentro del mismo ejercicio fiscal, en los términos aprobados en el programa respectivo. Si un cónyuge hubiese obtenido un crédito aleatorio y el otro cónyuge lo hubiese obtenido por procedimiento no aleatorio, será posible mancomunar ambos créditos, siempre y cuando se traten del esquema tradicional y correspondan a un mismo ejercicio presupuestal. (R)

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 a las respectivas solicitudes, de conformidad con lo siguiente:

- I. Cuando se cumplan los términos y condiciones estipulados en los convenios que al efecto celebre el Instituto, por conducto del FOVISSSTE, con los Cofinanciadores para la adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada, redención de pasivos hipotecarios, Construcción, Construcción Individual en Terreno Propio o Construcción Común, ya sea mediante 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.
- 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, que será el Crédito asignado mediante Procedimiento Aleatorio o Procedimiento no Aleatorio para adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada, redención de pasivos hipotecarios, Construcción, Construcción Individual en Terreno Propio o Construcción Común, el cual podrá otorgarse en forma individual y mancomunada a cónyuges y concubinos.
- II. Con Subsidio, que será 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, que será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito de los Cotizantes que estén casados y que alguno de ellos cotice al INFONAVIT, independientemente de su régimen conyugal, el cual se destinará para la adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada.
- IV. Aliados Plus (Alia2Plus), que será el Crédito que reciba el Cotizante, atendiendo a los Montos Máximos de Crédito, y de un Cofinanciador, como complemento del Crédito otorgado por el FOVISSSTE, para la adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada o para la redención de pasivos hipotecarios, pudiendo otorgarse mancomunadamente con su cónyuge, Concubina o Concubinario.
- V. **Pensionados (Pensionada2), que será el crédito otorgado mediante procedimiento no aleatorio para adquisición de vivienda nueva o vivienda usada, en forma individual, para pensionados del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, por jubilación, retiro por edad y tiempo de servicios y por cesantía en edad avanzada. Dependiendo del monto de su pago, los pensionados pueden contar con un apoyo económico no recuperable que otorga el Gobierno Federal (subsidio). (R)**
- VI. Los demás que autorice la Comisión Ejecutiva y la Junta.

Respalados M (Respalda2 M), que será la Acción de vivienda consistente en el financiamiento que el Cotizante reciba de una Entidad Financiera con quien FOVISSSTE tenga celebrado convenio de administración, por el monto y plazo que determine la Comisión Ejecutiva, a tasa fija y en pesos, para la ampliación, reparación o mejoramiento de su vivienda, que previa autorización por escrito del Cotizante, su amortización se realice por conducto del FOVISSSTE en la forma prevista en el último párrafo del artículo 176 de la Ley y que el Cotizante autorice que en caso de incumplimiento se destinen a dicha amortización los recursos del Saldo de la Subcuenta como fuente de pago hasta donde ésta lo permita. La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE determinará los criterios para la vigilancia, recuperación y aspectos operativos de esta acción de vivienda que mantendrá vigente el derecho del Cotizante para obtener un Crédito. (R)

SECCION TERCERA

DE LA DOCUMENTACION REQUERIDA

DECIMA.- El Otorgamiento de Crédito será un acto personalísimo del Cotizante, quien deberá 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, Cédula Profesional, Pasaporte vigente, Cartilla del Servicio Militar Nacional o FM-2 para el caso de extranjeros).
- 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 el Expediente electrónico único que valide su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses de cotización al FOVISSSTE. (R)

DECIMA PRIMERA.- Los Créditos que se otorguen para adquisición de Vivienda Nueva sólo 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.
- 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, el terreno donde se edificará la vivienda deberá ser 100% propiedad del Acreditado, libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el RPP correspondiente.

En el caso en que el Acreditado se encuentre casado bajo el régimen conyugal de bienes mancomunados o el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del Cotizante, el cónyuge o copropietario del inmueble deberá comparecer a conformarse y otorgar la garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando el Cotizante sea copropietario por lo menos del 50% del inmueble.

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 físico-financiero 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.

Para el 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 o su copropiedad.
- II. Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPP, cuya fecha de expedición no podrá exceder de 10 días.
- III. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP, cuya fecha de expedición no podrá exceder de 10 días, que será presentado para la firma del contrato de mutuo.
- IV. Licencia, manifestación o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente.
- V. Presupuesto y programa de obra.
- VI. Contrato de obra a precio alzado y tiempo determinado, en caso que la obra vaya a ser realizada por persona distinta al Acreditado.

DECIMA CUARTA.- Cuando el Crédito Tradicional se destine a Construcción Común, se ejercerá en los Proyectos de conjuntos habitacionales que el FOVISSSTE autorice, mismos que deberán ser promovidos por veinte o más Cotizantes.

Para ejercer tales Créditos, se constituirá una garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE sobre el terreno en el que se ejecutará el Proyecto, el cual deberá estar a nombre de alguno de los Cotizantes o de un Desarrollador u Oferente o Constructor. Asimismo, el terreno deberá contar con un Avalúo

actualizado y estar urbanizado o en proceso de urbanización con factibilidad de servicios, libre de todo gravamen e inscrito en el RPP correspondiente.

El Otorgamiento del Crédito destinado a Construcción Común, seguirá el siguiente procedimiento:

- I. El o los interesados deberán presentar a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, los siguientes documentos: El Proyecto ejecutivo del conjunto habitacional respectivo, para su aprobación, presentando la documentación, información, planos, autorizaciones, permisos, registros, manifestaciones de construcción, programas de manejo, licencias, avisos y certificados requeridos conforme a la normativa vigente en la Entidad Federativa de que se trate, a efecto de demostrar que el predio en donde desarrollará el Proyecto se encuentra en zona urbanizada o en proceso de urbanización, con factibilidad de servicios, visto bueno de protección civil, autorización del Instituto Nacional de las Bellas Artes o, en caso de no existir representación en el Estado que corresponda, la de la institución equivalente reguladora en el ámbito local; del Instituto Nacional de Antropología e Historia, impacto ambiental, urbano o del patrimonio urbanístico arquitectónico, en su caso y, que esté libre de todo gravamen e inscrito en el RPP correspondiente. (R)**

Deberá presentarse además, conforme al esquema de operación para el Otorgamiento de Créditos destinados a la Construcción Común que para tal efecto determine el FOVISSSTE, a través de la Subdirección de Crédito, un programa físico-financiero, planteado en función de que el ejercicio de los Créditos sea congruente con el avance físico de la obra y construcción de las viviendas del Proyecto, así como un Estudio de Valor que se proyecte para cada una de las viviendas que se edificarán, mismo que deberá considerar el valor del bien inmueble y del indiviso, tratándose de régimen de propiedad en condominio, los metros cuadrados constituidos, acabados, estructura, equipamiento, urbanización, homologación con el entorno de mercado y especificaciones generales de edificación.

- II.** El FOVISSSTE notificará a los Acreditados por conducto de la entidad mandataria encargada de la originación de los Créditos correspondientes, sobre la aprobación del Proyecto.
- III.** Los Acreditados que formen parte de los Proyectos previamente autorizados, en los términos de las Reglas deberán presentar además de la documentación requerida en la regla DECIMA, una solicitud por escrito expresando su voluntad para ejercer su Crédito bajo este esquema y específicamente en el Proyecto autorizado, liberando a FOVISSSTE de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento del Desarrollador u Oferente o Constructor con el que se obligará a celebrar el contrato de obra respectivo.
- IV.** El FOVISSSTE y el Acreditado deberán formalizar ante notario el instrumento público que contenga el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria destinada a la Construcción Común.
- V.** En caso que el terreno se encuentre a nombre del Desarrollador u Oferente o Constructor, éste deberá comparecer a la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria destinado a la Construcción Común, en carácter de garante hipotecario de los Acreditados respectivos, a efecto de formalizar hipoteca en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE sobre el terreno en el que se ejecutará el Proyecto.
- VI.** El Oferente o Constructor se obligará con el FOVISSSTE, al debido uso de los recursos que éste le ministre para la ejecución del respectivo Proyecto y deberá garantizar el uso de dichos recursos, mediante el otorgamiento de Fianzas en los porcentajes y modalidades que defina el FOVISSSTE.
- VII.** El Oferente o Constructor y cada Acreditado firmarán el contrato de obra a precio alzado y obra determinada para la edificación de la vivienda que corresponda, mismo que propondrá el FOVISSSTE.
- VIII.** El importe del Crédito se liberará de la siguiente forma:

Para el inicio de la obra, se otorgará al Desarrollador u Oferente o Constructor la cantidad que constituya hasta el 30% del monto del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, por concepto de anticipo. El importe del anticipo concedido será dispersado por FOVISSSTE a la cuenta bancaria que para tal efecto determine el constructor, la cual deberá ser de uso exclusivo para cada Proyecto, en un término de 15 días contados a partir del día siguiente de aquel en que el Acreditado haya firmado el contrato de mutuo con garantía hipotecaria con el FOVISSSTE, siendo garantizado mediante "fianza de anticipo y debida aplicación del mismo", misma que deberá ser entregada a la Entidad Financiera en el momento de la firma del contrato de obra a precio alzado, de conformidad con lo previsto en las Reglas.

La amortización del anticipo se realizará de forma proporcional con cargo a cada una de las estimaciones que se formulen por trabajos efectuados, debiéndose liquidar el faltante por amortizar en la estimación en que se complete el 90% del monto del mutuo.

- IX.** El procedimiento de amortización deberá realizarse conforme a lo siguiente:

1. El porcentaje de amortización se calculará descontando el porcentaje entregado como anticipo a la estimación que se presente.
2. La amortización del anticipo se hará en cada estimación que se presente hasta la total liquidación de dicho anticipo.
3. En la carátula de estimación deberá reflejarse la amortización del anticipo de la siguiente manera:
 - a. Monto de la obra.
 - b. Monto de porcentaje de anticipo.
 - c. Monto de estimación.
 - d. Porcentaje de descuento por amortización de anticipo.
 - e. Monto a pagar.
 - f. Estado de cuenta del saldo de amortizaciones del anticipo.

Para la amortización de los anticipos, en caso de rescisión del contrato de mutuo, el saldo por amortizar se reintegrará al FOVISSSTE en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha en que le sea comunicada la rescisión al Desarrollador u Oferente o Constructor .

Si el Desarrollador u Oferente o Constructor, no reintegra el saldo por amortizar en el plazo señalado en el párrafo anterior, deberá cubrir dicho saldo más los intereses correspondientes, conforme a una tasa que será igual a la establecida por la vigente a la fecha del incumplimiento.

Los pagos de las subsecuentes Ministraciones serán dispersados por el FOVISSSTE de conformidad a los avances de obra que le sean reportados por la entidad financiera responsable de la supervisión y se harán según la programación y avance de la obra, dichos pagos serán sustentados contra la presentación de las estimaciones con avance de obra debidamente justificadas con los números generadores, con base en el programa de ejecución y presupuesto, reportes de control de calidad y reporte fotográfico, la entrega de las facturas, así como los soportes necesarios detallados aprobados por la Entidad Financiera respectiva.

Una vez dispersado el 60% del monto total del mutuo autorizado a cada Acreditado, el Oferente o Constructor deberá realizar y acreditar ante la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, la transmisión de la propiedad del inmueble a cada Acreditado, manteniendo la hipoteca constituida a favor del FOVISSSTE desde la firma del contrato de mutuo, sobre el inmueble de que se trate.

Si durante el proceso de la obra, se observan variaciones al Proyecto que reduzcan el importe total de los trabajos a realizar y/o existan retrasos considerables durante su ejecución, o avances que permitan considerar que los trabajos se terminarán antes del plazo establecido, la entidad financiera respectiva efectuará los ajustes periódicos al presupuesto y en función del mismo, incrementará el porcentaje de amortización, de tal manera que la última estimación por cobrar siempre deberá ser equivalente al 10% del monto total de la obra.

El Desarrollador u Oferente o Constructor será el único responsable de presentar las facturas para su pago y que cumplan con los requisitos administrativos y fiscales, por lo que el atraso en su pago por falta de alguno de éstos o por su presentación incorrecta o extemporánea, no será motivo para solicitar el pago de gastos financieros.

El Oferente o Constructor se obligará con el FOVISSSTE, al debido uso de los recursos que éste le ministre para la ejecución del respectivo Proyecto de edificación y deberá garantizar mediante el otorgamiento de una Fianza por el 30% del monto total del recurso financiero que le será dispersado por el FOVISSSTE, para la realización de las obras pactadas en el instrumento jurídico respectivo.

El pago de la última estimación será equivalente al 10% del monto total del contrato de mutuo, mismo que se pagará hasta:

1. El momento en que el Desarrollador u Oferente o Constructor haga entrega al Acreditado de la vivienda a entera satisfacción del mismo.
2. Que el Desarrollador u Oferente o Constructor cumpla con todos los requisitos establecidos por FOVISSSTE.
3. Que la Entidad Financiera haya reportado el debido cumplimiento a dichos requisitos.
4. Que se hayan efectuado los avisos de conclusión de obra ante la autoridad competente y se haya obtenido el permiso de ocupación respectivo.
5. Que el Oferente o Constructor haya entregado al FOVISSSTE, póliza de garantía por 1.5 años o seguro de calidad de la vivienda que cubra cualquier desperfecto que la obra sufra en la edificación, urbanización e infraestructura con motivo de deficiencias en la construcción y por la utilización de materiales de calidad inferior a la especificada.

6. Que el Oferente o Constructor haya firmado acta de entrega-recepción con el Acreditado y haya entregado fianza por vicios ocultos.
7. Que la supervisión haya emitido un Dictamen Técnico de Habitabilidad de la vivienda a entregar, y que el 100%, de su frente esté totalmente urbanizado, cuente con todos los servicios definitivos funcionando y el Proyecto se encuentre al corriente en autorizaciones, constancias, certificados, vistos buenos, licencias, permisos, pagos de derechos por conexión de servicios, recepciones de obra y demás requerimientos específicos determinados por las autoridades.
- X. 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 proceso de construcción será verificado por la entidad financiera responsable de la supervisión, pudiendo ser la originadora, celebrándose un convenio de supervisión de ejecución de obra.

- XI. El costo de la supervisión estará a cargo del Desarrollador u Oferente o Constructor de vivienda y el avance de obra deberá ser registrado en el RUV y/o registro alterno. El FOVISSSTE verificará el avance de obra registrado en sus sistemas y podrá suspender el pago de las Ministraciones pendientes, en caso de incumplimiento.

DECIMA QUINTA.- Cuando el importe del Crédito o financiamiento se destine a la Construcción, además de la documentación requerida para el Otorgamiento de Crédito o financiamiento, 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 o su copropiedad.

En el caso en que el Acreditado se encuentre casado bajo el régimen conyugal de bienes mancomunados o el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del Cotizante, el cónyuge o copropietario del inmueble deberá comparecer a conformarse y otorgar la garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando el Cotizante sea copropietario por lo menos del 50% del inmueble.

- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP.
- III. Licencia, manifestación o permiso de construcción únicamente en caso del esquema de Crédito Tradicional.
- IV. Proyecto, presupuesto y programa de obra, únicamente en caso del esquema de Crédito Tradicional.

B. Para Reparación y Mejoramiento de Vivienda:

- I. En el esquema de Crédito Tradicional se requerirá:
 - a) 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 o su copropiedad.

En el caso en que el Acreditado se encuentre casado bajo el régimen conyugal de bienes mancomunados o el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del Cotizante, el cónyuge o copropietario del inmueble deberá comparecer a conformarse y otorgar la garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando el Cotizante sea copropietario por lo menos del 50% del inmueble.

b) Resultado de la consulta al simulador de créditos Respalda2M, por medio del cual se acredite estar activo en el sector público y tener como saldo mínimo seis mil pesos en la Subcuenta de Vivienda. (R)

c) Contrato de apertura de crédito simple, en el cual se acuerde que el acreditado se obliga a destinar el financiamiento a la mejora, reparación o ampliación de su vivienda, en la forma y términos que se pacten. (R)

La Entidad Financiera y el FOVISSSTE celebrarán un convenio de administración, el cual deberá cumplir con los criterios definidos por la Comisión Ejecutiva y establecerá, de manera particular, entre otros, las comisiones que deberá pagar la Entidad Financiera al FOVISSSTE por concepto de pago de los servicios de administración y recuperación de los financiamientos otorgados al Cotizante, al amparo del esquema Respaldados M. (A)

- II. En el esquema de Respaldados M se requerirá:
 - a) Comprobante de domicilio con antigüedad menor a tres meses.
 - b) Documento que acredite estar activo en el sector público.
 - c) Documento que acredite tener como mínimo seis mil pesos como Saldo de la Subcuenta.

- d) Documento en el que se obligue a destinar el financiamiento a la mejora, reparación o ampliación de su vivienda en la forma y términos que se pacten en el contrato respectivo.

La institución bancaria y el FOVISSSTE celebrarán un convenio de administración, el cual deberá cumplir con los criterios definidos por la Comisión Ejecutiva y establecerá, de manera particular, entre otros, las comisiones que deberá pagar la institución bancaria al FOVISSSTE por concepto de pago de los servicios de administración y recuperación de los financiamientos otorgados al Cotizante, al amparo del esquema Respaldados M.

DECIMA SEXTA.- Cuando el Crédito Tradicional se destine a la redención de pasivos hipotecarios, el Cotizante deberá ser el obligado principal de la obligación a redimir, y no obligado solidario, quien deberá constituir sobre el inmueble de su propiedad garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE.

En el supuesto que el Acreditado se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal o el cónyuge sea copropietario del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, éste deberá comparecer conjuntamente con el Cotizante a la formalización del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, otorgando expresamente en dicho instrumento, su consentimiento para la constitución de la garantía hipotecaria correspondiente.

Para obtener un Crédito Tradicional destinado 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 y, en su caso, del Acreditado y su cónyuge. En este supuesto o en el caso que se encuentre casado por sociedad conyugal aún cuando el inmueble no se encuentre escriturado a nombre del Acreditado y su cónyuge, deberá presentar además el acta de matrimonio correspondiente.
- 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.
- V. Avalúo vigente expedido por persona o unidad de valuación autorizada.

SECCION CUARTA

DE LOS MONTOS MAXIMOS DE CREDITO

DECIMA SEPTIMA.- Los Montos Máximos de Crédito, 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 que aprueben los Órganos de Gobierno y, en su caso, a lo establecido en la normativa que emitan las autoridades de la materia. (R)

DECIMA OCTAVA.- Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE se calcularán en función del Sueldo Básico, reportado por las dependencias o entidades Afiliadas a través de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro y serán expresados en el número de veces del Salario Mínimo Mensual vigente en el Distrito Federal, de acuerdo con las tablas de Montos Máximos de Crédito 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.

Por lo que respecta al esquema Pensiona2, el plazo de amortización no será mayor a veinte años o 240 meses.

(A)

Para el caso de las Acciones de vivienda, el plazo máximo para la amortización se aplicará conforme a las disposiciones emitidas por los Órganos de Gobierno. (A)

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 Construcción Común, la propiedad del bien inmueble y las construcciones que en ella se edifiquen o en su caso las viviendas a edificarse del conjunto habitacional de que se trate, quedarán hipotecadas a favor del FOVISSSTE.

El constructor o desarrollador de la vivienda, deberá otorgar en los términos que establezca el contrato de obra a precio alzado, las siguientes garantías:

- I. Una fianza por el 100% del valor del anticipo, que garantice su debida aplicación.
- II. Una fianza del cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho contrato por el 30% del monto total del recurso financiero que le será ministrado para la ejecución de la obra de que se trate.
- III. Una fianza como garantía para el caso en que se presenten vicios ocultos.

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, el Desarrollador u Oferente o Constructor deberá obligarse a otorgar 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.

I. la posible siniestralidad de los casos de invalidez, incapacidad total permanente, siempre y cuando esté al corriente del pago de las amortizaciones pactadas a la fecha de la emisión del dictamen de invalidez o incapacidad total permanente. (R)

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 el uso de suelo permitido, infraestructura y equipamiento urbano, servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica y tener una vida útil remanente de, al menos, 30 años, a partir del Otorgamiento del Crédito y ser garantía suficiente del mismo.

Las Viviendas Nuevas que pretendan adquirirse o construirse deberán estar diseñadas desde una perspectiva de sustentabilidad, contando con elementos que permitan el uso eficiente de los recursos naturales, particularmente del agua y la energía.

Los materiales empleados para la construcción o remodelación de viviendas, deberán ser sustentables o certificados, debiendo garantizar el Desarrollador u Oferente o Constructor el correcto manejo de los residuos sólidos que se generen, de conformidad con la normativa aplicable en la entidad federativa correspondiente.

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, los inmuebles que se construyan bajo las modalidades de Crédito que ofrece el FOVISSSTE, excepto las modalidades de vivienda usada y redención de pasivos, estarán sujetas a verificación y supervisión de obra y contarán con un seguro de calidad de la vivienda con cobertura de al menos 10 años por daños estructurales, 5 años por impermeabilización y 1.5 años por las instalaciones, que cubra cualquier desperfecto que la obra sufra en la edificación y vicios ocultos e infraestructura con motivo de deficiencias en la construcción y por la utilización de materiales de calidad inferior a la especificada. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE. (R)

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 se encuentren interesadas en fungir como Mandatarias del FOVISSSTE, deberán cumplir con los requisitos de elegibilidad que determine la Comisión Ejecutiva, debiendo suscribir los instrumentos jurídicos que determine el Instituto por conducto del FOVISSSTE. (R)

Los Mandatarios, se encontrarán obligados a:

I. Operar los créditos conforme a lo dispuesto en el presente instrumento y procesarlos en los sistemas informáticos y en los tiempos establecidos por el FOVISSSTE.

II. Realizar todas aquellas acciones y gastos que se deriven, para subsanar las irregularidades que en su caso incurran en la originación y formalización de créditos, incluyendo los gastos notariales que deban hacerse para la rectificación de escrituras públicas.

III. Rendir cuentas y presentar la información que al efecto le solicite el FOVISSSTE, respecto de los procesos de originación y formalización de crédito en el que sea parte, en los términos en que sean solicitados. En todo caso, la entrega del informe o la rendición de cuentas no podrá exceder de 5 días hábiles a partir de formulado el requerimiento.

IV. Dar capacitación continua a todo su personal que tenga acceso al Sistema Integral de Originación, así como verificar que la información que se descargue en el sistema sea correcta.

V. Informar en detalle al Acreditado, las condiciones financieras del crédito otorgado por FOVISSSTE, según el esquema de crédito que corresponda, al amparo de lo dispuesto en el presente instrumento.

VI. Las demás que se establezcan en el Convenio de Concertación de Acciones correspondiente.(R)

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 normativa 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 mediante notarios públicos que hayan asumido compromisos de calidad y monto de honorarios. (R)

Los Cotizantes deberán cubrir los gastos correspondientes al Avalúo del inmueble motivo del Crédito.

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 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.

TRIGÉSIMA QUINTA.- La forma de pago será en ventanilla bancaria y no vía descuento por nómina, en los casos en que el acreditado: (R)

I. Se separe del sector público.

II. Cause baja del sector público por jubilación o pensión, en tanto le es aplicado el descuento en la nómina de pensión correspondiente.

III. Solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma.

IV. Cuando habiéndole otorgado una prórroga a que se refiere la Regla Cuadragésima Cuarta y finalice ésta, por cualquier razón la dependencia o entidad le suspenda el descuento, teniendo un saldo el crédito.

V. Tuviera pagos vencidos, independientemente de que estén operando sus descuentos en la dependencia o entidad donde presta sus servicios,

En los casos antes referidos, el monto de la amortización que 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, o se aplique el descuento de la pensión del trabajador, en su caso. (A)

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.
- 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, siempre y cuando, el Acreditado se encuentre al corriente en el porcentaje de amortización o forma de pago pactados en los instrumentos jurídicos respectivos. (R)**
- 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 hipotecaria 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.

I.- Cuando el FOVISSSTE determine la existencia de un error al formalizar en escritura pública el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria de una vivienda diferente a la que se contrató. (A)

II.- Cuando aplique el seguro de calidad de la vivienda y sea necesario asignar otro inmueble.

III.- Cuando por motivo de la interposición de acciones legales en contra del constructor y/o vendedor de la vivienda, se ordene llevar a cabo la permuta de vivienda y sustitución de la garantía hipotecaria.

La vivienda en permuta será de las mismas características, valor y dentro del entorno habitacional de la registrada en los sistemas informáticos y el testimonio respectivo.

El Acreditado, vendedor y Mandatario, deberán requerir la autorización expresa del FOVISSSTE.

En los casos antes señalados, el Acreditado deberá encontrarse al corriente de sus amortizaciones

En el caso de la fracción I, los gastos que se generen por la escrituración del inmueble en permuta serán sufragados por el Mandatario, en los términos del convenio de concertación suscrito con el FOVISSSTE.

En los casos de las fracciones II y III, el vendedor cubrirá los gastos que se generen por la escrituración del inmueble en permuta, el cual estará obligado a presentarse con el notario público a suscribir los actos jurídicos conducentes, al igual que el Mandatario, sin que la intervención de éste genere pago alguno por comisión.

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.
- 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 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 del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2011, sin embargo, éstas seguirán rigiendo la operación y formalización de aquellos créditos que hayan sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Reglas.

TERCERO. 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.”

Quedo a sus órdenes.

Atentamente

México, D.F., a 28 de junio de 2012.- El Secretario General y Secretario de la Junta Directiva, **Héctor De la Cruz.**- Rúbrica.

TRANSITORIO DEL ACUERDO 53.1345.2014 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE JULIO DE 2014

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

SEGUNDO.- La operación y formalización de los créditos que hayan sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes modificaciones, se regirán por lo dispuesto en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre de 2012.

TERCERO.- Publíquese el presente Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación.”

Lo anterior me permito hacerlo de su conocimiento para los efectos legales procedentes.

Atentamente

México, D.F., a 4 de julio de 2014.- El Secretario General y Secretario de la Junta Directiva, **Ricardo Luis Antonio Godina Herrera.**- Rúbrica.