

DOF: 26/01/2021

ACUERDO 28.1371.2020 por el que se aprueban las Reglas para el otorgamiento, formalización y recuperación de créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- GOBIERNO DE MÉXICO.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Prosecretaría de la Junta Directiva.- Oficio No. PJD/360/2020.

Asunto: Acuerdo 28.1371.2020 para su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Mtro. Luis Antonio Ramírez Pineda
 Director General del Instituto de Seguridad y
 Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
 P r e s e n t e

En sesión ordinaria número 1371 celebrada por la Junta Directiva el día 13 de agosto de 2020, al tratarse lo relativo a la aprobación de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, se tomó el siguiente:

ACUERDO 28.1371.2020.- "La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso c), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y 40, fracción XVII, inciso c), de su Estatuto Orgánico y con base en el acuerdo 6844.912.2020, de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, por unanimidad, aprueba las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, conforme a lo siguiente:

**REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO, FORMALIZACIÓN Y RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS DEL
 FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
 TRABAJADORES DEL ESTADO**

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA

DEL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD SOCIAL

PRIMERA.- En cumplimiento con 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 y deberán ser autorizados por los órganos de gobierno.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL GLOSARIO DE TÉRMINOS

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.
- II. Acreditado.-** El trabajador o pensionado que haya ejercido el derecho de un crédito hipotecario o acción de vivienda del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en cualquiera de sus esquemas de financiamiento.
- III. Adeudo Vencido.-** Etiqueta que aparece en los estados de cuenta de los acreditados que se encuentran con estatus laboral "Fuera del Sector" y significa que existe omisión total o parcial de la obligación de pago establecida. Diferencia que existe entre los enteros recibidos a través de las dependencias y/o pagos realizados por los mecanismos ofrecidos por FOVISSSTE menores a la obligación de pago establecida en su instrumento jurídico que haya dado formalidad al crédito otorgado.
- IV. Afiliadas.-** Las Dependencias o Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación, se encuentren sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- V. 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, con el objeto de constituir la Subcuenta del Fondo de la Vivienda.
- VI. Avalúo.-** El dictamen que elabora un perito valuador para determinar el valor comercial de los inmuebles, quien se encuentra acreditado por la Sociedad Hipotecaria Federal o autoridad competente, además de encontrarse en el

Padrón del FOVISSSTE

- VII. Avalúo proyectado.**-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 autoridad competente.
- VIII. 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 Órganos de Gobierno.
- IX. 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.
- X. Comisión Ejecutiva.**- La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XI. 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.
- XII. CONSAR:** La Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- XIII. Contrato de Obra a Precio Alzado.**- Acuerdo de voluntades en la que debe participar el derechohabiente solicitante de un crédito de construcción en unión del Desarrollador o Constructora designada, así como cualquier subcontratista que intervenga en la construcción de la vivienda.
- XIV. Constancia de Situación Fiscal.**- Documento oficial que expide la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el cual contiene el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) y el nombre de la persona física, así como el status que se tiene ante el SAT.
- XV. Construcción.**- La edificación, reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda que se encuentre habitada por el cotizante.
- XVI. Construcción Común.**- El destino común que cinco o más cotizantes darán a su crédito para la edificación de viviendas, con base en un proyecto de construcción previamente aprobado por el FOVISSSTE.
- XVII. Construcción Individual en Terreno Propio.**- El destino que un cotizante dará a su crédito para la edificación de una vivienda en un terreno propio.
- XVIII. Cotizante.**- El trabajador derechohabiente que presta sus servicios en alguna Dependencia afiliada en los términos de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XIX. Crédito.**- El préstamo hipotecario otorgado por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como aquellos otorgados en colaboración con 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, 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 Órganos de Gobierno.
- XX. Entidad Financiera.**-La institución de crédito en cuyo objeto social incluya la originación de créditos, que haya celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto por conducto del FOVISSSTE, para participar en el procedimiento de otorgamiento de crédito mediante mandato expreso del mismo.
- XXI. Desarrollador o Constructor:** Persona física o moral, inscrita en el Registro Único de Vivienda (RUV) y/o Registro Alternativo, que edifica las viviendas que serán ofrecidas a los derechohabientes del ISSSTE, que tenga celebrado contrato de obra a precio alzado o cualquier instrumento que lo obligue a realizar en tiempo y costo una o más viviendas conforme a los esquemas de financiamientos que otorgue el FOVISSSTE, con base en la normatividad aplicable y que forma parte del padrón de desarrolladores del mismo.
- XXII. DTU.**- Marca que determina que una vivienda está terminada y puede ser habitada, emitida por una empresa verificadora acreditada por un organismo certificador y que haya celebrado convenio con el FOVISSSTE.
- XXIII. 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 Derechohabientes.
- XXIV. Estado de cuenta de AFORE del trabajador derechohabiente:** Documento expedido por las AFORES que contiene información relativa al saldo de la Subcuenta de Vivienda, así como un resumen de los movimientos de la cuenta, el saldo de los recursos de cada una de las subcuentas; retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, ahorro voluntario y vivienda y el cuadro comparativo de AFORES o indicador de rendimiento neto en el que se contiene el saldo de la subcuenta de vivienda del FOVISSSTE.
- XXV. Expediente electrónico único.**- El documento emitido por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que contiene en su apartado "Historial de Cotización FOVISSSTE" el histórico de sueldos cotizados, periodos y cualquier otra información adicional sobre el cumplimiento de las obligaciones de cotización o laborales.
- XXVI. Fianza.**- Contrato de garantía de cumplimiento que será entregado por el acreditado, por el constructor o desarrollador a favor de FOVISSSTE derivado del financiamiento otorgado.

- XXVII. FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXVIII. Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados.-** El grupo colegiado encargado de analizar y dictaminar las solicitudes de los créditos que se presenten por eventualidades, contingencias o circunstancias ajenas a la programación normal del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o al cumplimiento de políticas públicas específicas.
- XXIX. 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.
- XXX. INFONAVIT.-** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- XXXI. Inscripción y/o registro ante la SHF .-** Anotación que, respecto con la Unidad de Valuación que cumpla con los requisitos correspondientes, efectúa la Sociedad Hipotecaria Federal en el Registro de Unidades de Valuación, y que faculta a dicha Unidad de Valuación, para certificar, a través de un Controlador, los dictámenes que elaboren sus peritos valuadores.
- XXXII. Instituto.-** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXXIII. Junta.-** La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXXIV. Liquidación ordinaria.-** Aquel pago total del crédito hecho por el acreditado, sin el beneficio de algún programa o acuerdo emitido por el FOVISSSTE o algún mandamiento judicial.
- XXXV. Ley.-** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXXVI. 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, cuyo objeto social incluya la originación de créditos, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado 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 formalización de créditos mediante mandato expreso del mismo.
- XXXVII. 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 que se otorga con base en el programa físico-financiero y el avance de obra.
- XXXVIII. Monto Máximo de Crédito.-** El importe de financiamiento, expresado en UMA's o su equivalente en pesos, de acuerdo a las tablas establecidas en el Programa de Financiamiento vigente en función del rango salarial del cotizante, considerando el sueldo básico de cotización, declarado por las Dependencias, o Entidades afiliadas, a través de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- XXXIX. Obligación de pago.-** Cantidad que el acreditado se compromete a aportar de manera quincenal o mensual, durante la vigencia del contrato de mutuo, misma que asegura la amortización del pago completo del crédito.
- XL. Oferente.-** La persona física o moral que ofrezca vivienda al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y que se encuentre inscrita en el RUV y/o registro alterno.
- XLI. Órganos de Gobierno.-** La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XLII. 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 y de Comercio.
- XLIII. Perito Valuador:** Persona física certificada ante una Unidad de Valuación encargada de realizar un estudio sobre una propiedad para determinar un valor aproximado de su estimado en el mercado.
- XLIV. Procedimiento con Puntaje:** El mecanismo electrónico que utiliza criterios de selección para la asignación de crédito conforme a lo establecido en el artículo 179, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XLV. Procedimiento sin puntaje.-** El mecanismo de asignación fuera del procedimiento de puntaje.
- XLVI. Programa Físico Financiero.-** El documento de seguimiento que contiene el presupuesto y programa de obra calendarizado conforme al cual se ministran los recursos para la construcción.
- XLVII. 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.
- XLVIII. 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.

- XLIX. RPP.-** El Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- L. RUV.-** El Registro Único de Vivienda.
- LI. Salario Mínimo Mensual.-** El que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general vigente que rija en la zona económica de la Ciudad de México.
- LII. 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.
- LIII. Saldo Insoluto.-** Saldo que el trabajador tiene pendiente por pagar sobre el monto del préstamo otorgado. Se muestra con la información en cada fecha de corte del Estado de Cuenta y está expresado en la moneda pactada y en pesos, incluye capital, intereses, seguro y actualizaciones.
- LIV. SHF.** Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
- LV. Sueldo Básico.-** El Sueldo Básico que se tomará en cuenta para los efectos de estas reglas, será el sueldo del tabulador regional que para cada puesto se haya señalado conforme a la ley del ISSSTE y que la dependencia reporta a la CONSAR.
- LVI. UMA:** Unidad de Medida y Actualización que determine el INEGI.
- LVII. Unidad de Valuación.** La persona moral que haya obtenido la Inscripción ante la Sociedad Hipotecaria Federal.
- LVIII. Vivienda Nueva.-** Vivienda que nunca haya sido habitada y que cumpla con el criterio de habitabilidad o la vivienda abandonada en proceso de obra, que tenga como máximo 3 años de antigüedad y tenga una vida útil remanente de al menos 30 años, con uso exclusivo habitacional, señalado en avalúo comercial.
- LIX. 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.
- LX. Vivienda Usada.-** Vivienda adquirida en segunda o posterior transmisión, o aquella que cuente con más de tres años terminada en su edificación y urbanización, de igual manera se podrá considerar aquella vivienda que ha sido objeto de una dación en pago o adjudicación. Adicionalmente deberá de contar con condiciones de calidad, habitabilidad, uso exclusivo habitacional y una vida útil remanente de al menos 30 años, período señalado en avalúo comercial.

SECCIÓN TERCERA

DE LOS SUJETOS Y DESTINO DE LOS CRÉDITOS

TERCERA.- El FOVISSSTE podrá otorgar Crédito a:

- a)** Trabajadores en activo.- Cotizantes de las Dependencias o Entidades Afiliadas que se encuentre prestando sus servicios y sean titulares de los depósitos constituidos a su favor, por lo menos durante nueve bimestres en el Saldo de la Subcuenta de Vivienda de manera continua o interrumpida.

El Cotizante en activo podrá recibir un Crédito del FOVISSSTE hasta por dos ocasiones, siempre y cuando haya pagado el primer crédito mediante liquidación ordinaria.

Asimismo, 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; o 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.

Adicionalmente, la Dependencia o Entidad contratante será la responsable de reportar las aportaciones de los trabajadores ante la CONSAR, en caso contrario el trabajador no podrá iniciar el trámite de su crédito.

- b)** 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 Crédito y el Programa de Financiamiento que, en su caso, apruebe la Junta.

CUARTA.- Los recursos afectos al Fondo de la Vivienda se destinarán:

- I.** Al otorgamiento de créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:
 - a)** A la adquisición de Vivienda Nueva o Usada;
 - b)** Construcción de vivienda en terreno propio;
 - c)** Construcción Común;
 - d)** A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;
 - e)** A la adquisición de terreno y su respectiva construcción de vivienda, y
 - f)** A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

CAPÍTULO SEGUNDO

OTORGAMIENTO DE CRÉDITO**SECCIÓN PRIMERA****DE LOS PROCEDIMIENTOS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS**

QUINTA.- Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE se asignarán mediante Procedimiento con Puntaje o Procedimiento sin puntaje, 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 con Puntaje, debiendo informar a los Órganos de Gobierno sobre sus resultados.

Los Créditos se otorgarán tomando en cuenta, entre otros, la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los Trabajadores, el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda del Trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma, así como su nivel salarial y demás políticas que se establezcan en la convocatoria correspondiente.

Cuando se trate de Créditos asignados por Procedimiento sin Puntaje, podrán ser dados de alta en los sistemas informáticos para la originación de Créditos, una vez que sean dictaminados por el Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados, debiendo informar de ello a la Comisión Ejecutiva.

SÉPTIMA.- El Cónyuge, la Concubina o el Concubinario, que cuenten con un crédito tradicional o cofinanciado activo, tendrán derecho a mancomunar al 100% su capacidad máxima de crédito, siempre y cuando corresponda al mismo esquema y ejercicio fiscal.

Los familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos), que cuenten con el esquema tradicional activo, tendrán derecho a mancomunar dos créditos al 100% su capacidad máxima de crédito, siempre y cuando corresponda al mismo ejercicio fiscal, a esta modalidad se le denomina "FOVISSSTE FAMILIAR".

En ambos casos 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.

En su caso, el trabajador podrá realizar el trámite de portabilidad de la subcuenta de vivienda que obre dentro de su cotización al INFONAVIT, previo a la aprobación del crédito, en cuyo caso aumentará la capacidad máxima del mismo.

OCTAVA.- El FOVISSSTE podrá otorgar Créditos en cofinanciamiento sin que los cotizantes estén sujetos al Procedimiento con Puntaje, 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 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.

SECCIÓN SEGUNDA**DE LOS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO**

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

- I. Tradicional, será el Crédito asignado mediante Procedimiento con y sin Puntaje para adquisición de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda en terreno propio, construcción común; a la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, a la adquisición de terreno y su respectiva construcción de vivienda, así como los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores el cual podrá otorgarse en forma individual o mancomunada a cónyuges y concubinos o a través de "FOVISSSTE Familiar", asimismo se podrá complementar con un crédito bancario.
- II. Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, 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, asimismo se podrá complementar con un crédito bancario.

Los familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos), que cuenten con el esquema tradicional activo, tendrán derecho a mancomunar dos créditos al 100% de su capacidad máxima de crédito, siempre y cuando corresponda al mismo ejercicio fiscal, a esta modalidad se le denomina "FOVISSSTE-INFONAVIT Familiar".

- III. FOVISSSTE -INFONAVIT Individual, será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito del trabajador que cotice en ambas instituciones, el cual se destinará para la adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada, mismo que podrá complementarse con un crédito bancario.
- IV. Pensionados (Pensionada), será el crédito otorgado mediante procedimiento sin puntaje para adquisición de vivienda nueva, vivienda usada o construcción en forma individual o mancomunada, para pensionados del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, por jubilación, cesantía en edad avanzada, retiro por edad y tiempo de servicio.
- V. Aliados Plus (Alia2Plus), será el Crédito que reciba el Cotizante, procedimiento sin puntaje 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, Construcción Individual en Terreno Propio o común, pudiendo otorgarse mancomunadamente con su cónyuge, concubina o concubinario.

- VI. Respaldados (Respalda2), que será el Crédito en el que el FOVISSSTE aportará los recursos equivalentes al Saldo de la Subcuenta, como complemento al Crédito que se obtenga de una entidad financiera, para la adquisición de Vivienda Nueva o Vivienda Usada, Construcción Individual en Terreno Propio o común, que podrá otorgarse mancomunadamente a cónyuges, Concubina o Concubinario, cuando proceda.
- VII. FOVISSSTE PARA TODOS, será el Crédito en el que el FOVISSSTE otorga un crédito equivalente al Saldo de la Subcuenta de Vivienda del trabajador, como complemento al Crédito que se obtenga de una entidad financiera, para la adquisición de Vivienda Nueva, Usada, para la compra de terreno y su respectiva construcción, Construcción Individual en Terreno Propio (Construyes) o común, que podrá otorgarse mancomunadamente a Cónyuges, Concubina o Concubinario; o a través de "FOVISSSTE Tradicional y FOVISSSTE Familiar".
- VIII. FOVISSSTE PARA TODOS TRIPARTITA será un crédito en el cual FOVISSSTE aporta el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, un crédito del INFONAVIT y se complementa con recursos de la Banca Comercial; puede aplicar para individual o conyugal.
- IX. Conyugal FOVISSSTE-ISSFAM será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito de los Cotizantes que estén casados, independientemente de su régimen conyugal, o que acrediten el concubinato y que alguno de ellos cotice al ISSFAM, el cual se destinará para la adquisición de Vivienda Nueva o Usada.
- X. Los demás que autorice la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva, que por su naturaleza requieran ser regulados por sus propios lineamientos, los cuales serán complementarios a las presentes Reglas y deberán ser autorizados por los órganos de gobierno.

SECCIÓN TERCERA

DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

DÉCIMA.- El proceso de originación de Crédito será un acto personalísimo del Cotizante, quien deberá presentar, en un inicio ante los Mandatarios del FOVISSSTE, o los Departamentos de Vivienda de las Delegaciones Estatales y Regionales del Instituto o en su caso en sucursales de los Cofinanciadores, la siguiente documentación:

- I. Original para cotejo y copia de la Clave Única del Registro de Población (CURP).
- II. Original para cotejo y copia de identificación oficial vigente (Credencial para Votar (INE), Cédula Profesional, Pasaporte vigente, Cartilla del Servicio Militar Nacional o FM-2 para el caso de extranjeros).
- III. Comprobante de domicilio no mayor a tres meses.
- IV. Constancia de Situación Fiscal, Documento oficial que expide la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el cual contiene el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) y el nombre de la persona física, así como el status que se tiene ante el SAT.
- V. 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 la autoridad competente en la que los Cotizantes, bajo protesta de decir verdad, se declaren en Concubinato, y en el caso de Padre, Madre, hijos o hermanos presentarán actas de nacimiento o documento que acredite la adopción.
- VI. Los Acreditados deberán presentar alguno de los siguientes documentos para validar su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses de cotización al FOVISSSTE: Constancia de Servicio, y/o Expediente Electrónico Único emitido por el ISSSTE, y/o último estado de cuenta de la AFORE.
- VII. Carta de aceptación o negativa para realizar la consulta en sociedades de información crediticia.
- VIII. Solicitud física o electrónica de crédito.
- IX. Contar con su Expediente Electrónico Único en su AFORE.
- X. Talón de pago.

DÉCIMA 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.

DÉCIMA 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 perito valuador o unidad de valuación facultada, registrada en el padrón del FOVISSSTE.

- 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.

DÉCIMA TERCERA. - Cuando el Crédito Tradicional se destine a construcción individual en terreno propio (CONSTRUYES), el terreno donde se edificará la vivienda deberá contar con servicios municipales básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), sin adeudos del impuesto predial, así como estar al corriente de pagos por los derechos por consumo de agua y que no exista una edificación formal dentro del terreno; es decir con cero por ciento de construcción.

De igual manera el terreno debe ser propiedad del derechohabiente al cien por ciento, libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, adicionalmente deberá de contar con avalúo vigente emitido por una Unidad de Valuación registrada o dentro del Padrón del FOVISSSTE, así mismo deberá estar ubicado en una zona urbanizada, en proceso de urbanización o encontrarse dentro del Plan Municipal de Desarrollo.

En el caso que el derechohabiente se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el cónyuge 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.

Asimismo en el caso de familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos) el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el familiar 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 no mayor a un año, contado a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración, en caso de que se exceda el plazo establecido antes señalado, el acreditado podrá solicitar la extensión de tiempo hasta por 4 meses para concluir con los trabajos restantes, para lo cual el Comité de Crédito, procederá a su análisis y resolución, a excepción de aquellas solicitudes que la Subdirección de Crédito rechace de oficio por ser notoriamente improcedentes.

El monto del crédito otorgado se conservará hasta la terminación de la vivienda en los términos establecidos.

En caso que el acreditado pretenda realizar modificaciones al proyecto; aprobado y presentado para la escrituración, durante el transcurso de su ejecución, estos cambios deberán ser informados al personal del originador correspondiente del FOVISSSTE para su análisis y evaluación de tal forma que no exista afectación en tiempo de ejecución de la obra y en presupuesto de la misma, en caso de existir una diferencia entre el avance de obra programado y el avance real, la diferencia económica deberá ser cubierta directamente por el acreditado, para obtener el avance de obra programado y proceder a la solicitud del pago de la ministración correspondiente.

El importe del crédito autorizado se liberará en cuatro ministraciones, la primera será del 30%, la segunda del 20%, la tercera del 30% y la última del 20% de acuerdo al avance del programa físico-financiero y al presupuesto de obra presentados y autorizados. La última ministración se pagará hasta que la obra esté concluida, en condiciones de habitabilidad, servicios y que se haya emitido aviso de terminación de obra por la autoridad correspondiente.

El derechohabiente que desee ejercer el crédito para la construcción de vivienda en terreno propio deberá de presentar a la Entidad Financiera la siguiente documentación:

- I.** Copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el RPP, en la que se haga constar que el derechohabiente es propietario del inmueble en que se llevará a cabo la construcción o es copropietario al 50% con su cónyuge;
- II.** Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPP vigente;
- III.** Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP, vigente, que será presentado para la firma del contrato de mutuo;
- IV.** Dictamen de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo;
- V.** Formatos establecidos por el Fondo de la Vivienda, en los que se señale el anteproyecto, proyecto, conjunto de planos relativos a la obra, presupuesto, especificaciones, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar (ministraciones);
- VI.** Licencia, manifestación o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente, con vigencia no mayor a un año;
- VII.** El contrato de obra, expresado en moneda nacional, que celebren entre el derechohabiente y el constructor registrado en el padrón del FOVISSSTE, en el que queden establecidas las condiciones, plazos y términos en que se llevará a cabo la obra, debiendo entregar al FOVISSSTE un original del mismo;
- VIII.** Se incluirá una fianza de cumplimiento a favor de FOVISSSTE de obligaciones del contrato entre el acreditado y el constructor por un periodo de doce meses por la cantidad correspondiente a la primera ministración. La fianza podrá ser ejecutada en caso de incumplimiento del contrato anteriormente mencionado. De igual forma el constructor contratará un seguro de calidad de acuerdo a las condiciones establecidas por el FOVISSSTE, debiendo entregar al FOVISSSTE la fianza original;
- IX.** Avalúo del terreno bajo hipótesis de vivienda terminada, vigente y emitido por una Unidad de Valuación registrada en el padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE.

Durante el proceso de la obra el desarrollador contratará una supervisión externa. Para tal efecto, el Fondo contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, que cumplan con las reglas, condiciones y

requisitos legales y operativos que requiera el FOVISSSTE y certificados con la NOM. NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes.

En caso de que un acreditado presente adeudo vencido, no procederá el pago de las siguientes ministraciones, hasta la regularización del adeudo.

Si el acreditado se encuentra fuera del sector público, se le brindarán las ministraciones subsecuentes, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos y firme un convenio de aceptación y compromiso de pago.

En caso de que se haya excedido el plazo de ejecución de obra y no se hayan concluido el pago de las ministraciones, el acreditado deberá solicitar y cubrir el costo del convenio modificatorio a fin de adecuar el monto del crédito realmente erogado.

DÉCIMA CUARTA.- Cuando el Crédito Tradicional se destine a la adquisición de terreno y su respectiva construcción de vivienda, el acreditado podrá disponer de hasta un 30% del valor total del terreno para la compra de este, mismo que deberá ser menor a la capacidad máxima de crédito.

El monto restante del crédito autorizado servirá para llevar a cabo la construcción de la vivienda.

El terreno donde se edificará la vivienda deberá contar con servicios municipales básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), sin adeudos del impuesto predial, así como estar al corriente de pagos por los derechos por consumo de agua y que no exista una edificación formal dentro del terreno; es decir con cero por ciento de construcción.

De igual manera el terreno deberá estar libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, adicionalmente deberá de contar con avalúo vigente emitido por una Unidad de Valuación registrada o dentro del Padrón del FOVISSSTE, así mismo deberá estar ubicado en una zona urbanizada, en proceso de urbanización o encontrarse dentro del Plan Municipal de Desarrollo.

En el caso que el derechohabiente se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el cónyuge 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.

Asimismo, en el caso de familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos) el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el familiar 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 no mayor a un año, contado a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración, en caso de que se exceda el plazo establecido antes señalado, el acreditado podrá solicitar la extensión de tiempo hasta por 4 meses para concluir con los trabajos restantes, para lo cual el Comité de Crédito, procederá a su análisis y resolución, a excepción de aquellas solicitudes que la Subdirección de Crédito rechace de oficio por ser notoriamente improcedentes.

El monto del crédito otorgado se conservará hasta la terminación de la vivienda en los términos establecidos.

En caso que el acreditado pretenda realizar modificaciones al proyecto; aprobado y presentado para la escrituración, durante el transcurso de su ejecución, estos cambios deberán ser informados al personal del originador correspondiente del FOVISSSTE para su análisis y evaluación de tal forma que no exista afectación en tiempo de ejecución de la obra y en presupuesto de la misma, en caso de existir una diferencia entre el avance de obra programado y el avance real, la diferencia económica deberá ser cubierta directamente por el acreditado, para obtener el avance de obra programado y proceder a la solicitud del pago de la ministración correspondiente.

El importe del crédito autorizado se liberará en cuatro ministraciones, la primera ministración será del 30%, la segunda del 20%, la tercera del 30% y la última del 20% (Cabe mencionar que la primera ministración el acreditado podrá disponer para la compra del terreno y el porcentaje restante para el inicio de obra, de acuerdo al avance del programa físico-financiero y al presupuesto de obra presentados y autorizados). La última ministración se pagará hasta que la obra esté concluida, en condiciones de habitabilidad, servicios y que se haya emitido aviso de terminación de obra por la autoridad correspondiente.

El derechohabiente que desee ejercer el crédito para la adquisición de terreno y construcción de vivienda deberá de presentar a la Entidad Financiera la siguiente documentación:

- I. Copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el RPP, en la que se haga constar que el derechohabiente es propietario del inmueble en que se llevará a cabo la construcción o es copropietario al 50% con su cónyuge.
- II. Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPP, vigente.
- III. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPP vigente, que será presentado para la firma del contrato de mutuo.
- IV. Dictamen de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo.
- V. Formatos establecidos por el Fondo de la Vivienda, en los que se señale el anteproyecto, proyecto, conjunto de planos relativos a la obra, presupuesto, especificaciones, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar (ministraciones).
- VI. Licencia, manifestación o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente, con vigencia no mayor a un año.
- VII. El contrato de obra, expresado en moneda nacional, que celebren entre el derechohabiente y el constructor registrado en el padrón del FOVISSSTE, en el que queden establecidas las condiciones, plazos y términos en que se llevará a cabo la

obra, debiendo entregar al FOVISSSTE un original del mismo.

- VIII.** Se incluirá una fianza de cumplimiento a favor de FOVISSSTE de obligaciones del contrato entre el acreditado y el constructor por un periodo de doce meses por la cantidad correspondiente a la primera ministración. La fianza podrá ser ejecutada en caso de incumplimiento del contrato anteriormente mencionado. De igual forma el constructor contratará un seguro de calidad de acuerdo a las condiciones establecidas por el FOVISSSTE, debiendo entregar al FOVISSSTE la fianza original.
- IX.** Avalúo del terreno bajo hipótesis de vivienda terminada, vigente y emitido por una Unidad de Valuación registrada en el padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE.

Durante el proceso de la obra, el desarrollador contratará una supervisión externa. Para tal efecto, el Fondo contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, que cumplan con las reglas, condiciones y requisitos legales y operativos que requiera el FOVISSSTE y certificados con la NOM. NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes.

En caso de que un acreditado presente adeudo vencido, no procederá el pago de las siguientes ministraciones, hasta la regularización del adeudo.

Si el acreditado se encuentra fuera del sector público, se le brindarán las ministraciones subsecuentes, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos y firme un convenio de aceptación y compromiso de pago.

En caso de que se haya excedido el plazo de ejecución de obra y no se hayan concluido el pago de las ministraciones, el acreditado deberá solicitar y cubrir el costo del convenio modificatorio a fin de adecuar el monto del crédito realmente erogado.

DÉCIMA QUINTA.- 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 mínimo cinco o más Cotizantes.

Para ejercer tales Créditos, se constituirá una garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE sobre los terrenos propiedad de los acreditados o aquellos transmitidos a FOVISSSTE, así como respecto de las construcciones que sobre él se edifiquen. Asimismo, el terreno deberá contar con un Avalúo del terreno bajo hipótesis de vivienda terminada, vigente y emitido por una Unidad de Valuación registrada en el padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE, y estar urbanizado o en proceso de urbanización con factibilidad de servicios (agua, luz y drenaje), o encontrarse dentro del Plan Municipal de Desarrollo, 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 el Proyecto ejecutivo del conjunto habitacional respectivo, para su análisis, evaluación y dictaminación, presentando la documentación: conjunto de planos, autorizaciones, permisos, factibilidades, programas de avance físico-financiero, 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 se desarrollará el Proyecto se encuentra en zona urbanizada o en proceso de urbanización, con factibilidad de servicios, visto bueno y Dictamen de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo, autorización del Instituto Nacional de las Bellas Artes o del Instituto Nacional de Antropología e Historia, impacto ambiental, urbano o del patrimonio urbanístico arquitectónico, en su caso y libre de todo gravamen e inscrito en el RPP correspondiente. Así como aquellos que la normatividad aplicable del lugar en que se ubique el inmueble para la construcción, excavación, lotificación, constitución de condominio, determinación de factibilidad, uso de suelo o urbanización, requiera documentos adicionales, deben considerarse como obligatorios y se entienden adicionados a las presentes Reglas por tener el carácter de indispensables para el cumplimiento de sus fines.

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 el dictamen 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 DÉCIMA, una solicitud por escrito expresando su voluntad para ejercer su Crédito bajo este esquema y específicamente en el Proyecto autorizado, comprometiéndose en unión con el Desarrollador u Oferente de todas las responsabilidades que surjan de la ejecución de obra y de su cumplimiento, 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.** 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 a favor de FOVISSSTE, en los porcentajes y modalidades que defina el FOVISSSTE.

VI. 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, el cual conservará para su debida cumplimentación y ejecución de garantías.

VII. 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, siendo garantizado mediante "fianza de anticipo y debida aplicación del mismo", a favor de FOVISSSTE, 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.

VIII. El procedimiento de amortización deberá realizarse conforme a lo siguiente:

- a) El porcentaje de amortización se calculará descontando el porcentaje entregado como anticipo a la estimación que se presente.
- b) La amortización del anticipo se hará en cada estimación que se presente hasta la total liquidación de dicho anticipo.
- c) En la carátula de estimación deberá reflejarse la amortización del anticipo de la siguiente manera:
 1. Monto de la obra.
 2. Monto de porcentaje de anticipo.
 3. Monto de estimación.
 4. Porcentaje de descuento por amortización de anticipo.
 5. Monto a pagar.
 6. 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 el responsable de la supervisión y se harán según la programación y avance de la obra, desglosando: números generadores, reportes de control de calidad, reporte fotográfico, la entrega de las facturas, así como los soportes necesarios detallados aprobados por la empresa supervisora 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, el oferente o constructor, efectuará los ajustes periódicos al presupuesto y en función del mismo, presentará ante el FOVISSSTE la propuesta de ajuste para su análisis, evaluación y dictaminación de las modificaciones, lo cual implicará que se incremente 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 en tiempo y forma las facturas auténticas para su consideración, de tal forma que cualquier demora que se presente al momento de cubrir la solicitud del oferente, no será motivo de penalizaciones para FOVISSSTE.

Sin embargo, en cualquier tiempo FOVISSSTE podrá solicitar sin expresión de causa, rendición de cuentas, exhibición de comprobantes de cumplimientos de requisitos operativos y normativos y cualquier otro que requiera para rendir informes institucionales o para efectos de seguimiento y control.

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:

- a) El momento en que el Desarrollador u Oferente o Constructor haga entrega al Acreditado de la vivienda a entera satisfacción.
- b) Que el Desarrollador u Oferente o Constructor cumpla con todos los requisitos establecidos por FOVISSSTE.

- c) Que la Entidad Financiera haya reportado el debido cumplimiento a dichos requisitos.
- d) Que se hayan efectuado los avisos de conclusión de obra ante la autoridad competente y se haya obtenido el permiso de ocupación respectivo.
- e) Que el Oferente o Constructor haya entregado al FOVISSSTE, fianza de garantía de construcción a favor de FOVISSSTE 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.
- f) Que el Oferente o Constructor haya firmado acta de entrega-recepción con el Acreditado y haya entregado fianza por vicios ocultos, manual de uso y mantenimiento del inmueble, copia de planos y propuesta de reglamento de asociación de colonos.
- g) 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.

IX. Las viviendas deberán ser construidas, terminadas y entregadas en condiciones de habitabilidad en el plazo que estará definido en la escritura pública, este plazo en ningún supuesto se equipará a la vigencia del contrato de mutuo que haya celebrado el acreditado con el FOVISSSTE; determinado en el programa físico financiero, contado a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración, en caso de que se exceda el plazo establecido antes señalado, el oferente o constructor podrá solicitar la extensión de tiempo hasta por 4 meses para concluir con los trabajos restantes, para lo cual, el Comité de Crédito procederá a su análisis y resolución, a excepción de aquellas solicitudes que la Subdirección de Crédito rechace de oficio por ser notoriamente improcedentes. Cabe aclarar que los montos de Crédito permanecerán con el valor original del ejercicio fiscal del Crédito. **[Estipular en el contrato de mutuo y especificar la cláusula]**

Durante el proceso de la obra el desarrollador contratará una supervisión externa, para tal efecto, el Fondo contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, certificados con la NOM. NMX-C-442-ONNCE-2019 o subsecuentes.

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.

En caso de que un acreditado presente adeudo vencido, no procederá el pago de las siguientes ministraciones, hasta la regularización del adeudo.

Si el acreditado se encuentra fuera del sector público, se le brindarán las ministraciones subsecuentes, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos y firme un convenio de aceptación y compromiso de pago.

En caso de que se haya excedido el plazo de ejecución de obra establecido en el contrato de obra a precio alzado y no se hayan concluido el pago de las ministraciones, el acreditado deberá solicitar y cubrir el costo del convenio modificatorio a fin de adecuar el monto del crédito realmente erogado.

DÉCIMA SEXTA.- Cuando el importe del Crédito se destine a la Ampliación, Reparación o Mejoramiento se deberá considerar lo siguiente:

A. Para Ampliación:

La ampliación de la vivienda deberá culminarse, en plazo no mayor a un año, contado a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración, en caso de que se exceda el plazo establecido antes señalado, el acreditado podrá solicitar la extensión de tiempo hasta por 4 meses para concluir con los trabajos restantes.

Durante el proceso de la obra el acreditado contratará una supervisión externa, para tal efecto, el Fondo contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, certificados con la NOM. NMX-C-442-ONNCE-2019 o subsecuentes, lo anterior para constatar los trabajos efectuados y liberar la última ministración.

En caso de que el acreditado realice modificaciones al proyecto durante el transcurso de su ejecución, estos cambios deberán ser informados al personal del departamento de vivienda correspondiente, en caso de existir una diferencia entre el avance de obra programado y el avance real, la diferencia monetaria deberá ser cubierta por el acreditado, para obtener el avance de obra programado y proceder a la solicitud del pago de la ministración correspondiente.

El importe del crédito autorizado se liberará en cuatro ministraciones, de acuerdo al avance del programa físico-financiero y al presupuesto de obra presentados. La última ministración se pagará hasta que la obra esté concluida, en condiciones de habitabilidad y servicios y sea manifestada la terminación de obra ante la autoridad correspondiente.

En caso de que un acreditado presente adeudo vencido, no procederá el pago de las siguientes ministraciones, hasta la regularización del adeudo. En caso de que el adeudo vencido sea imputable a la dependencia no procederá el pago de las siguientes ministraciones, sin embargo se suspenderá el término de construcción hasta que se regularice la situación.

Si el acreditado se encuentra fuera del sector público, se le brindarán las ministraciones subsecuentes, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos y firme un convenio de aceptación y compromiso de pago.

En caso de que se haya excedido el plazo de ejecución de obra y no se hayan concluido el pago de las ministraciones el acreditado deberá solicitar un convenio modificatorio a fin de adecuar el monto del crédito realmente erogado.

El derechohabiente además de la documentación requerida de inicio para la originación de Crédito, será necesario que presente lo siguiente:

- I. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, acreditando que la vivienda es propiedad del derechohabiente al cien por ciento, o que se cuente con consentimiento y obligación solidaria del cónyuge y que se encuentre libre de todo gravamen.
En el caso que el derechohabiente se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el cónyuge 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 que será presentado para la firma del contrato de mutuo.
- III. Formatos establecidos por el Fondo de la Vivienda, en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar (ministraciones).
- IV. Licencia, manifestación o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente, con vigencia no mayor a un año.

B. Para Reparación o Mejoramiento de Vivienda:

La reparación y/o mejoramiento de la vivienda deberá culminarse, en un plazo no mayor a un año, contado a partir de la entrega de la dispersión de la primera ministración, en caso de que se exceda el plazo establecido antes señalado, el acreditado podrá solicitar la extensión de tiempo hasta por 4 meses para concluir con los trabajos restantes.

Durante el proceso de la obra el acreditado contratará una supervisión externa, para tal efecto, el Fondo contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, certificados con la NOM. NMX-C-442-ONNCCCE-2019 o subsecuentes, lo anterior, para constatar los trabajos efectuados y liberar la última ministración.

En caso de que el acreditado realice modificaciones al proyecto durante el transcurso de su ejecución, estos cambios deberán ser informados al personal del departamento de vivienda correspondiente y en caso de existir una diferencia entre el avance de obra programado y el avance real, la diferencia monetaria deberá ser cubierta por el acreditado, para obtener el avance de obra programado y proceder a la solicitud del pago de la ministración correspondiente.

El importe del crédito autorizado se liberará en cuatro ministraciones, de acuerdo al avance del programa físico-financiero y al presupuesto de obra presentados. La última ministración se pagará hasta que la obra esté concluida, en condiciones de habitabilidad y servicios y sea manifestada la terminación de obra ante la autoridad correspondiente.

En caso de que un acreditado presente adeudo vencido, no procederá el pago de las siguientes ministraciones, hasta la regularización del adeudo.

Si el acreditado se encuentra fuera del sector público, se le brindarán las ministraciones subsecuentes, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos y firme un convenio de aceptación y compromiso de pago.

En caso de que se haya excedido el plazo de ejecución de obra y no se hayan concluido el pago de las ministraciones el acreditado deberá solicitar un convenio modificatorio a fin de adecuar el monto del crédito realmente erogado

El derechohabiente además de la documentación requerida de inicio para la originación de Crédito, será necesario que presente lo siguiente:

- I. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPP, acreditando que la vivienda es propiedad del derechohabiente al cien por ciento y que se encuentre libre de todo gravamen.
En el caso que el derechohabiente se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la garantía hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad del cotizante, el cónyuge 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, que será presentado para la firma del contrato de mutuo.
- III. Formatos establecidos por el Fondo de la Vivienda, en los que se señale el proyecto, presupuesto y calendario de pagos de la obra a ejecutar (ministraciones).

DÉCIMA SÉPTIMA.- Cuando el Crédito Tradicional se destine a la redención de pasivos hipotecarios, el Cotizante deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Ser el obligado principal de la obligación a redimir, o copropietario como mínimo al 50 % con su cónyuge del inmueble objeto de la garantía hipotecaria
- b) En el supuesto que el Acreditado al momento de adquirir el inmueble estuviera 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.

El derechohabiente además de la documentación requerida de inicio para la originación de Crédito, será necesario que 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 aun 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 (no mayor a seis meses) expedido por perito valuador o unidad de valuación autorizada.

SECCIÓN CUARTA

DE LOS MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO

DÉCIMA OCTAVA.- 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 aprobados por los Órganos de Gobierno.

DÉCIMA NOVENA.- 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 UMAS, de acuerdo con las tablas de Montos Máximos de Crédito autorizadas por los Órganos de Gobierno.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS SALDOS EN LA SUBCUENTA

VIGÉSIMA.- 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.

SECCIÓN SEXTA

DEL PLAZO MÁXIMO Y TASA DE INTERÉS

VIGÉSIMA PRIMERA.- El plazo para la amortización de los Créditos otorgados por el FOVISSSTE, no será mayor a treinta años o 720 quincenas de pagos efectivos.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Los importes de los Créditos otorgados por el FOVISSSTE, devengarán intereses sobre su saldo insoluto, conforme a las tasas establecidas en las tablas de Montos Máximos de Crédito.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

VIGÉSIMA TERCERA.- 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 Cofinanciadore.

En los Créditos Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, FOVISSSTE-INFONAVIT Individual y FOVISSSTE-ISSFAM, 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.

SECCIÓN OCTAVA

DE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS

VIGÉSIMA CUARTA.- 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, exceptuado FOVISSSTE PARA TODOS, dicha contratación quedará a cargo del Mandatario. Para los Créditos Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, FOVISSSTE-INFONAVIT Individual y FOVISSSTE-ISSFAM, cada Instituto proporcionará el seguro de daños al inmueble por la parte del monto de crédito que otorgó y de acuerdo a sus políticas.

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.

En el caso del esquema FOVISSSTE PARA TODOS, el pago de seguro de daños se aplicará anualmente al inicio de cada año por el monto total.

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.

VIGÉSIMA QUINTA.- 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 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, y no tenga adeudo vencido, salvo en los casos de los créditos otorgados en el esquema de Pensionados que estén en el supuesto de incapacidad total, sólo se cubrirá a la muerte del Acreditado.

El seguro no operará en caso de que el acreditado al momento de la firma presente alguna enfermedad que pueda derivar en una incapacidad total y no sea manifestado por el derechohabiente.

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

El acreditado en su proceso de originación de crédito realizará la designación de beneficiario, anexando copia de la identificación oficial de éste o su acta de nacimiento en caso de ser menor de edad.

SECCIÓN NOVENA

DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

VIGÉSIMA SEXTA.- 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 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.

La superficie construida no podrá ser menor a 40 m², deberá de contar con al menos 2 recámaras, mínimo, 1 baño completo, servicios básicos: el grado de terminación de la vivienda deberá ser del 100%, únicamente podrán contener una unidad privativa y el uso del inmueble debe ser 100% habitacional.

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.

SECCIÓN DÉCIMA

DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Para garantizar la calidad de la vivienda nueva, 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, 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 2 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; mismo que deberá ser cubierto por el desarrollador e incluirá asistencias al hogar. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE. Para la modalidad de vivienda usada se contratarán por parte del vendedor, como mínimo los servicios de asistencias al hogar.

SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA

DE LOS MANDATARIOS

VIGÉSIMA OCTAVA.- 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.

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.

Los Mandatarios, se encontrarán obligados a:

- I. Operar los créditos conforme a lo dispuesto en los instrumentos suscritos.
- 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.
- VI. Las demás que se establezcan en el Convenio de Concertación de Acciones correspondiente.

VIGÉSIMA NOVENA.- Los Mandatarios están obligados a operar los Créditos en los sistemas informáticos y en los tiempos establecidos por el FOVISSSTE.

TRIGÉSIMA.- 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.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- 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.

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA DE LAS UNIDADES DE VALUACIÓN

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Las Unidades de Valuación que busquen formar parte del Padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE, deberán firmar un Convenio de Colaboración en materia de valuación inmobiliaria y adicionalmente cumplir con los siguientes requisitos:

- I. No contar con procedimiento vigente por faltas cometidas ante el FOVISSSTE.
- II. No tener historial de faltas graves ante FOVISSSTE o sus acreditados.
- III. En el caso de cambio del representante legal, accionistas y del titular de la Unidad de Valuación, y mientras ésta tenga compromisos por solventar con el FOVISSSTE, se deberá suscribir un convenio que ampare el cumplimiento de los mismos.

TRIGÉSIMA TERCERA.- El FOVISSSTE, a través de la Subdirección de Crédito, revisará la información y/o documentación presentada por la Unidad de Valuación, para posteriormente notificar mediante comunicación oficial el resultado de su trámite, pudiendo ser éste la aceptación o el rechazo de la Unidad de Valuación para formar parte del padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE.

TRIGÉSIMA CUARTA.- La Unidad de Valuación que se encuentre autorizada para formar parte del padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE, estará obligada a otorgar como garantía una fianza que asegure la confiabilidad de sus avalúos y atribuya seguridad jurídica a los acreditados; misma que deberá ser entregada a los 30 días naturales siguientes a la fecha de su autorización y deberá ser renovada de manera anual.

El monto de la fianza requerida se establecerá con base al número de avalúos que la unidad de valuación prevea elaborar dentro del plazo de un año calendario contado a partir de su autorización para formar parte del padrón de Unidades de Valuación del FOVISSSTE. En caso de que la Unidad de Valuación exceda el número de avalúos previstos, llevará a cabo dentro del periodo comprendido de la fianza inicial la ampliación de la fianza al rango superior de su elección, de acuerdo al tabulador establecido dentro del convenio celebrado para tal efecto con el FOVISSSTE.

A dicha cantidad de avalúos le corresponderá un monto determinado que para tal efecto establecerá la Subdirección de Crédito en colaboración con la Subdirección de Administración Integral de Riesgos; mismo que se notificará vía comunicación oficial a las Unidades de Valuación.

TRIGÉSIMA QUINTA.- El FOVISSSTE precisará los términos y condiciones de carácter técnico necesarios para garantizar la calidad de los servicios prestados por las Unidades de Valuación adscritas a su padrón de Unidades de Valuación, mismos que se integrarán en un documento técnico que las Unidades de Valuación se obligarán a cumplir.

TRIGÉSIMA SEXTA.- La Unidad de Valuación se obliga a asumir plena responsabilidad sobre la calidad y confiabilidad de los resultados emitidos en los avalúos, así como del desempeño de los valuadores y profesionales y controladores a su cargo.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- En el caso de peritos valuadores que soliciten formar parte del padrón del FOVISSSTE, deberán de cumplir con las disposiciones antes señaladas.

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA

DE LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y DEL AVALÚO INMOBILIARIO

TRIGÉSIMA OCTAVA.- Los Acreditados deberán pagar los impuestos y derechos que se deriven del ejercicio del Crédito, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

TRIGÉSIMA NOVENA.- 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 correspondiente e inscripción en el RPP, se pagarán por mitad entre el FOVISSSTE y el Cotizante de acuerdo con los aranceles establecidos.

El 50% por concepto de gastos de escrituración a cargo del Cotizante, y los demás gastos y honorarios que se generen por la formalización del contrato de mutuo y la constitución de hipoteca ante el notario público, así como por la compra venta del inmueble, objeto de la garantía hipotecaria, 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 se encuentren registrados en el padrón del FOVISSSTE y cumplan con las políticas establecidas por el Fondo.

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

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA DEL SEGUNDO CRÉDITO

CUADRAGÉSIMA.- Para el ejercicio del derecho al segundo crédito, los trabajadores deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser trabajador en activo en alguna Afiliada y ser titular de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda, así como no 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 presentar descuentos por concepto de pensión alimenticia en conjunto con el pago del que impidan amortizar el crédito hipotecario.
- Contar con más dieciocho meses de depósito constituidos a su favor en la Subcuenta de Vivienda, contados a partir de la fecha de liquidación ordinaria del primer crédito, se podrá acceder a un segundo cumpliendo con dicha condición. Los recursos de la Subcuenta de Vivienda deben estar disponibles a fin de garantizar la correcta operación del esquema de financiamiento.
- Demostrar que el primer crédito se encuentra totalmente liquidado y que fue pagado de manera regular. Para lo cual el Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados determinará los conceptos de liquidación procedentes e improcedentes.
- Si el primer crédito fue otorgado bajo cualquier esquema de cofinanciamiento, el mismo debe haberse liquidado al cien por ciento tanto con el FOVISSSTE como con la Entidad Financiera.
- Autorizar la consulta de su historial en sociedades de información crediticia.
- El destino del segundo crédito que otorgue el FOVISSSTE será conforme a lo dispuesto en la Ley del ISSSTE, bajo los términos y condiciones que se prevean en los esquemas de financiamiento aprobados.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- El FOVISSSTE, a fin de garantizar los principios de equidad y prelación para el otorgamiento de crédito a los trabajadores que aún no han sido beneficiados, operará los siguientes esquemas de financiamiento para el segundo crédito:

- I. Tradicional;
- II. Respaldados (Respalda2);
- III. Aliados Plus (Alia2Plus);
- IV. FOVISSSTE para Todos.

Esquemas cofinanciados expresamente autorizados por los Órganos de Gobierno, para otorgar el segundo crédito.

Dichos esquemas de financiamiento atenderán a las Reglas, Criterios, lineamientos y condiciones de operación previstos para cada uno de ellos, así como lo establecido en los programas anuales de crédito y financiamiento, respectivos.

La asignación del segundo crédito a través del esquema de financiamiento tradicional se efectuará a través del Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- El trabajador interesado en ejercer el segundo crédito bajo cualquiera de los esquemas de financiamiento previstos en el numeral anterior, deberá presentar además de la documentación señalada en la Regla Décima, la siguiente documentación:

- I. Constancia de Finiquito para Acceder al Segundo Crédito, emitida por la Jefatura de Departamento de Vivienda, en la que se precise que se encuentra totalmente pagado, y que haya sido mediante liquidación ordinaria. En caso de que el primer crédito haya sido otorgado bajo cualquier esquema cofinanciado, deberá presentarse también carta de liberación o constancia de no adeudo con la Entidad Financiera de que se trate; y
- II. Las demás que se requiera conforme a los Criterios, lineamientos y condiciones establecidas para cada uno de los referidos esquemas de financiamiento.

Las mandatarias del FOVISSSTE serán las encargadas de verificar el cumplimiento de los requisitos y la integración del expediente respectivo.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- El FOVISSSTE cubrirá el cincuenta por ciento de los gastos notariales y registrales que se generen por el monto que otorgue en mutuo bajo el concepto de segundo crédito.

Tratándose de créditos cofinanciados, el acreditado deberá cubrir el cien por ciento de los gastos notariales y registrales correspondientes.

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- En caso de los créditos cofinanciados, el acreditado que se encuentre amortizando su segundo crédito y pierda la relación laboral dentro del sector público o se pensione por Retiro, Cesantía en Edad Avanzada y Vejez, deberá continuar amortizando el crédito hasta su total liquidación, en términos del contrato de crédito respectivo. Bajo este supuesto, la recuperación del segundo crédito será a cargo del cofinanciador.

Respecto de los créditos tradicionales se estará a lo dispuesto en las Reglas respectivas.

CUADRAGÉSIMA QUINTA.- Los contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria que se suscriban para el otorgamiento de los créditos objeto de las presentes Reglas, deberán apegarse a los modelos previamente autorizados por el FOVISSSTE.

CUADRAGÉSIMA SEXTA.- Serán aplicables de forma supletoria las disposiciones contenidas en las presentes Reglas, los criterios, lineamientos y condiciones establecidas para los respectivos esquemas de financiamiento.

CAPÍTULO TERCERO

RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS

SECCIÓN PRIMERA

DE LA RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.- 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 la Recuperación del crédito (obligación de pago) serán equivalentes al 30% del Sueldo Básico, salvo en los cofinanciamientos, que se sujetarán a lo pactado con las entidades Cofinanciadoras 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, en tanto no se realice el descuento vía nómina el acreditado deberá realizar el pago vía banco, hasta en tanto se realice el primer descuento vía nómina.

El acreditado podrá solicitar una carta saldo condicionada a la liquidación total de su crédito hipotecario FOVISSSTE, cuando se pretenda cubrir el adeudo pendiente a través de un crédito hipotecario otorgado por Entidades financieras u Otros Organismos financieros, para lo cual el FOVISSSTE emitirá las políticas y lineamientos correspondientes.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA.- 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 a partir de la fecha de la primera Ministración.

CUADRAGÉSIMA NOVENA.- Cuando el Acreditado se separe del sector público, la forma de pago será directa vía banco y no vía descuento por nómina, el monto de la amortización que éste deberá pagar, será la determinada con base al sueldo básico que se determinó en la originación del crédito.

El caso de que un acreditado se pensione se le descontará de la pensión y si existiera diferencia de esa cantidad contra la obligación de pago deberá realizar el depósito restante vía banco.

QUINCUAGÉSIMA.- 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.

QUINCUAGÉSIMA PRIMERA.- 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.

QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA.- 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.

QUINCUAGÉSIMA TERCERA.- En caso de que, el acreditado no cumpla con la obligación de pago pactada en el contrato de mutuo con interés, se seguirá lo establecido en el Modelo Integral de Cobranza, autorizado por la Comisión Ejecutiva.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL INTERÉS MORATORIO

QUINCUAGÉSIMA CUARTA.- 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 tendrá la potestad de cobrar intereses moratorios sobre las amortizaciones

vencidas, cuando conforme a derecho corresponda, equivalentes a la tasa pactada en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria para el cálculo de interés moratorio.

SECCIÓN TERCERA

DE LA CANCELACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

QUINCUAGÉSIMA QUINTA.- 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 u ordinaria.
- 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.
- IV. Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo en virtud de resolución judicial de autoridad competente.
- V. Aún y cuando exista saldo insoluto y sea susceptible de aplicar algún otro crédito para cubrir el saldo pendiente por liquidar en forma total, siempre y cuando ambos actos se formalicen en forma simultánea.

QUINCUAGÉSIMA SEXTA.- La sustitución de la garantía hipotecaria sólo procederá:

- 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.
- 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.
- IV. Todas aquellas en las que el FOVISSSTE considere procedente el cambio 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, III y IV, 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.

SECCIÓN CUARTA

DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO

QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA.- Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE se darán por vencidos anticipadamente, considerando además de los supuestos previstos en la Ley, en 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.

SECCIÓN QUINTA

DE LA ACTUALIZACIÓN DEL SALDO INSOLUTO

QUINCUAGÉSIMA OCTAVA.- En apego al artículo 26 inciso B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 185 de Ley, el saldo insoluto de los Créditos se actualizará en la proporción en la que resulte más bajo entre el Salario Mínimo Mensual y la UMA.

SECCIÓN SEXTA

DE LA PRÓRROGA POR SEPARACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO

QUINCUAGÉSIMA NOVENA.- 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.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA CONSULTA DE LA SITUACIÓN CREDITICIA

SEXAGÉSIMA.- El FOVISSSTE, a través de su sitio web oficial, pone a disposición de todos sus acreditados de manera gratuita y permanente la consulta de su estado de cuenta, en él se podrá dar seguimiento a la información relevante y comportamiento de los créditos; salvo aquellos que se encuentren en el supuesto del modelo integral de cobranza.

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 26 de septiembre de 2012 y 24 de julio de 2014, así como las Reglas Operativas para el Otorgamiento del Segundo Crédito del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de diciembre 2016, 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.- El acuerdo 6743.906.2019 de la Comisión Ejecutiva, relativo a la aprobación de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y que instruye se continúe el trámite ante las unidades administrativas y órganos correspondientes para su expedición, conforme lo establecido en los artículos 179, segundo párrafo y 214, fracción XVI, inciso c) de la Ley del ISSSTE, así como en los artículos 66, 71 y 77 de la Ley General de Mejora Regulatoria, quedará sin efecto a partir de la aprobación por parte de la Comisión Ejecutiva del presente Acuerdo.

CUARTO.- En el supuesto que se aperture en el futuro nuevos esquemas o modalidades de financiamiento, deberán ser autorizados por los órganos de gobierno.

QUINTO.- En el caso de que existan modificaciones en la denominación de los cargos de la estructura orgánica del FOVISSSTE y de las Delegaciones Estatales y Regionales del ISSSTE, las actividades que se enuncian en las presentes reglas serán realizadas por aquellas áreas administrativas que las suplan.

SEXTO.- La publicación en el Diario Oficial de la Federación de las presentes Reglas se realizará una vez que se concluya con el **Procedimiento de Mejora Regulatoria Interna**, (COMERI); el **Procedimiento ante la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria**, (CONAMER) y el procedimiento de aprobación ante la Junta Directiva del ISSSTE".

Atentamente

Ciudad de México, a 9 de diciembre de 2020.- La Prosecretaria de la Junta Directiva, **Andrea Nava Fernández del Campo**.-
Rúbrica.

(R.- 502447)