



**H. JUNTA DIRECTIVA
FONDO DE LA VIVIENDA**



ACUERDO 38.1310.2007 DE LA JUNTA DIRECTIVA POR EL QUE SE APRUEBAN LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

FICHA TÉCNICA JURISSSTE

Denominación: Acuerdo de la Junta Directiva 38.1310.2007 por el que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Elaboró: Fondo de la Vivienda el ISSSTE.

Autorización: Acuerdo autorizado y expedido por la Junta Directiva del Instituto.

Fecha de expedición: 20 de septiembre de 2007.

Fecha de publicación en el D.O.F.: 2 de noviembre de 2007.

Fecha de entrada en vigor: 1° de enero de 2008.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
3 DE 29

SJD.-754/2007

México, D.F., a 20 de septiembre de 2007.

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

En sesión celebrada por la Junta Directiva el día de hoy, al tratarse lo relativo a la autorización para reformar las Reglas para el Otorgamiento de Crédito para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE, se tomó el siguiente:

ACUERDO 38.1310.2007.- "La Junta Directiva, con fundamento en el artículo 214, fracciones XVI, inciso c), y XX, de la Ley del ISSSTE y con base en el acuerdo aprobatorio 4508.804.2007, de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda y en la exposición del Vocal Ejecutivo, aprueba las siguientes:

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

Capítulo I

De las Disposiciones Generales 3

- Glosario de Términos 3
- Sujetos de Crédito 6
- Del Derecho a la Vivienda como Garantía de Seguridad Social 6



Capítulo II

De los Créditos para Vivienda 7

- Del Destino de los Recursos 7
- Montos Máximos de Crédito 8
- Características de la Vivienda 9
- Garantía Hipotecaria 9
- De los Créditos Individuales y Mancomunados 10
- De la Recuperación del Crédito 12
- De los Seguros de Daños y del Crédito 14
- Del Plazo 16
- De los Gastos Notariales 16
- De los Incrementos 17
- Vencimiento Anticipado 17
- De los Intereses 18
- De la Prórroga 18
- Aplicación del Saldo de la Subcuenta Individualizada del Fondo de la Vivienda del SAR 18
- Devengación de Intereses Moratorios por Incumplimiento en el Pago 19

Capítulo III

Del Otorgamiento Aleatorio de los Préstamos Hipotecarios 19

- Procedimiento del Registro de Solicitudes 19
- Programa Anual de Financiamiento. 20
- Publicación de Resultados 20
- Originación del Crédito 21
- Sustitución de garantía del Crédito 22



Capítulo IV

De la Documentación Requerida para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda

22

- Para Adquisición de Vivienda Nueva o Usada 23
- Para Redención de Pasivos 24
- Para Construcción 24
- Para Ampliación de Vivienda 25
- Para Reparación o Mejoramiento 26

Transitorias 26

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

a) "Acreditado" o "Acreditados", al "Trabajador" o "Trabajadores" que hayan sido beneficiados con un crédito para vivienda con recursos provenientes del "FOVISSSTE" o bajo el esquema de cofinanciamiento;

b) "Afiliadas", a las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, que por ley, por acuerdos del Ejecutivo Federal o de la "Junta Directiva", o mediante convenio, se incorporen al régimen obligatorio de la "Ley";

c) "Cofinanciador", a los Institutos de Vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las Instituciones de Crédito del Sistema Financiero Mexicano, Sociedades Financieras de Objeto Limitado, así como las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas y No Reguladas que cumplan con los requisitos que señale la H. Junta Directiva del ISSSTE, cuyo objeto sea compatible con el otorgamiento de créditos de vivienda institucional, y que en forma



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
6 DE 29

complementaria participen con los recursos aportados por el "FOVISSSTE" para destinarse al otorgamiento de créditos individuales para vivienda a los "Trabajadores";

d) "Comisión Ejecutiva", al órgano de gobierno del "Instituto" encargado de resolver sobre las operaciones del "FOVISSSTE";

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

f) "Gastos", a las erogaciones a cargo del "Trabajador" para el pago de impuestos, avalúo, honorarios notariales y derechos de registro y que a su elección podrán ser objeto del crédito hasta por el 5% de su monto, por lo que en su caso serán parte del monto máximo autorizado, sin incrementarlo;

g) "Gastos de Escrituración", a las erogaciones cubiertas por el "FOVISSSTE" en apoyo del "Trabajador" conforme a lo dispuesto por el artículo 186 de la "Ley" y que será igual al 50% de los honorarios notariales y derechos de inscripción del acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad;

h) "INFONAVIT", al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;

i) "Instituto", al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;

j) "Junta Directiva", al órgano máximo de gobierno del "Instituto";

k) "Ley", a la del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
7 DE 29

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

m) "Paquete de Vivienda en Construcción", se refiere a conjuntos de vivienda que el "FOVISSSTE" autorice para construcción con recursos de los acreditados, en terreno propiedad del acreditado, para el cual deberá cumplir con el mecanismo y documentación requerida por el "FOVISSSTE". Las viviendas a ofertar se deberán desarrollar en un plazo que no podrá exceder de un año para su entrega;

n) "Recursos", a las aportaciones que recibe del Estado el "FOVISSSTE" a favor de los "Trabajadores" y las que se deriven de su administración, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley;

o) "Registro Único de Vivienda" (RUV), al registro manejado por el Sistema Nacional de Vivienda a través de internet, en el cual se inscribe la oferta de vivienda a nivel nacional cuya información es proporcionada por el oferente o desarrollador;

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

q) "SAR", al Sistema de Ahorro para el Retiro;

r) "Sorteo", mecanismo aleatorio para la selección de "Trabajadores" susceptibles de obtener un crédito por parte del "FOVISSSTE";

s) "Sueldo básico", al que se refiere el artículo 17 de la "Ley";

t) "Trabajador" o "Trabajadores", a la persona o personas que presten un servicio físico, intelectual o de ambos géneros, en



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
8 DE 29

virtud de nombramiento expedido o por figurar en las listas de raya, incorporados al régimen obligatorio de la "Ley";

u) "**Vivienda Nueva**", a la vivienda en proceso o terminada que nunca ha sido habitada y tenga como máximo 3 años de antigüedad y se encuentre registrada ante FOVISSSTE;

v) "**Vivienda Usada**", se refiere a la vivienda que haya sido habitada, que reúna condiciones de habitabilidad, que tenga vida útil remanente de 30 años lo que deberá quedar establecido en el avalúo comercial; y que se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

SUJETOS DE CRÉDITO

SEGUNDA.- El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, otorgará créditos para vivienda a los "Trabajadores" que sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Fondo de la Vivienda administrado por el propio Instituto.

Los "Trabajadores" podrán recibir crédito o financiamiento del Fondo de la Vivienda por una sola vez.

DEL DERECHO A LA VIVIENDA, COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD SOCIAL

TERCERA.- El "FOVISSSTE", en cumplimiento a la prestación obligatoria contenida en los artículos 123, apartado B, fracción XI, inciso f, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 4, fracción I, de la "Ley", otorgará créditos para vivienda a los "Trabajadores" que reúnan los requisitos establecidos en las presentes Reglas.

El otorgamiento de los créditos para vivienda, se hará con estricto apego a los programas que autorice la "Junta Directiva" a propuesta de la "Comisión Ejecutiva", así como a las políticas y lineamientos que emita la "Comisión Ejecutiva".



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
9 DE 29

En lo que se refiere al otorgamiento de créditos destinados a coadyuvar en la resolución de rezago y al de políticas públicas específicas, el otorgamiento estará sujeto a la aprobación de la "Comisión Ejecutiva", obedeciendo a políticas y lineamientos específicos aprobados por la propia "Comisión Ejecutiva".

CAPITULO II DE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA

DEL DESTINO DE LOS RECURSOS

CUARTA.- Los "Recursos" del "FOVISSSTE", se destinarán al otorgamiento de créditos a los "Trabajadores" y podrán aplicarse a las líneas de crédito siguientes:

- a) A la adquisición de viviendas cómodas e higiénicas, nuevas o usadas, incluyendo aquellas sujetas al régimen de condominio;
- b) A la construcción individual, en terreno propio;
- c) A paquete de construcción;
- d) A la ampliación;
- e) A la reparación o mejoramiento de sus viviendas;
- f) Al pago de pasivos que se derivan de un crédito hipotecario otorgado por una Institución de Crédito o Intermediario Financiero cuyo objeto sea compatible con el propio "FOVISSSTE";
- g) Al otorgamiento de créditos cofinanciados, con base en las normas especiales autorizadas por la "Junta Directiva";
- h) A los "Gastos" en que deba incurrir el "Trabajador" por concepto de impuestos, avalúo, honorarios notariales, derechos de registro y que, a elección del "Trabajador" serán objeto del crédito



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
10 DE 29

sin que incrementen el monto máximo autorizado del mismo y hasta por un 5% del crédito;

i) A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

El otorgamiento de los créditos estará sujeto a la disponibilidad de recursos del Programa de Financiamiento de Créditos Anual que para tal fin, autorice la Junta Directiva mediante el acuerdo correspondiente.

MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO

QUINTA.- El "FOVISSSTE", otorgará con "Recursos" propios créditos hasta por los montos máximos que determine la "Junta Directiva", a propuesta de la "Comisión Ejecutiva", para cada uno de los supuestos que señala el artículo 169, fracción I, de la "Ley" y la Regla Cuarta, tomando como base el "Sueldo Básico" del "Trabajador" expresado en número de veces el "Salario Mínimo Mensual", y la capacidad de pago del "Trabajador". Dichos montos se harán del conocimiento de los "Trabajadores" al momento de integrar sus expedientes para la originación y formalización del crédito autorizado.

La capacidad de pago del "Trabajador" estará determinada por el monto de su "Sueldo Básico" mensual, del cual, para el pago de la correspondiente amortización mensual del capital e intereses al plazo del crédito otorgado, se descontará el 30% sin perjuicio de aplicar, en su caso, los descuentos a que se refiere el artículo 20 de la "Ley".

En el caso de que el "Trabajador" desempeñe dos o más empleos en "Afiliadas", se le descontará el 30% en cada uno de sus empleos sobre el "Sueldo Básico" de cada uno de éstos.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
11 DE 29

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

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 reunir las siguientes características:

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

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

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

d) Tener exclusivamente uso habitacional.

GARANTÍA HIPOTECARIA

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

En el caso de los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT la hipoteca se constituirá en los términos establecidos en el contrato de crédito.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
12 DE 29

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

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

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

c) Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo por el transcurso del plazo establecido para el pago del crédito, en los términos de la Regla Décima Sexta.

DE LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES Y MANCOMUNADOS

OCTAVA.- Los "Trabajadores" que sean titulares de aportaciones de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del "SAR", tendrán derecho a recibir crédito para vivienda por una sola vez, aún y cuando su cónyuge haya sido beneficiado (a) con anterioridad con el otorgamiento de crédito de "FOVISSSTE".

Asimismo, el "FOVISSSTE" podrá autorizar créditos mancomunados a matrimonios o concubinatos de trabajadores derechohabientes que cumplan los requisitos siguientes:

a) Uno de los cónyuges, la concubina o el concubinario deberá calificar para la obtención de un crédito;

b) El cónyuge, concubina o concubinario del "Trabajador" calificado deberá ser titular de una subcuenta del fondo de la vivienda del "SAR", con una antigüedad mínima de dieciocho meses;



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
13 DE 29

c) El importe del crédito mancomunado estará constituido por la suma del 100% del crédito que le corresponda al "Trabajador" calificado, y hasta por el 75% que le corresponda al cónyuge, concubina o concubinario, de acuerdo a su capacidad de pago;

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

e) En caso de crédito para construcción individual, reparación, ampliación, mejoramiento o pago de pasivos, el inmueble sobre el que se aplicará el crédito deberá estar escriturado en copropiedad a favor de los "Acreditados".

Para los efectos de estas Reglas, se entenderá por concubina o concubinario a la persona con quien el "Trabajador" ha vivido como si fuera su cónyuge durante los cinco años anteriores a la fecha en que presente la solicitud de crédito, o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio. Si el "Trabajador" tiene varias concubinas o concubinarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el crédito para vivienda;

f) En los casos de los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT, se otorgarán con apego a las Reglas de Otorgamiento de cada institución;

g) Los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT serán para adquisición de vivienda en cualquier lugar del país, ya sea nueva o usada con valor máximo equivalente a 650 VSMMGVDF, con los plazos y montos máximos que establezca cada Institución conforme a sus respectivos Programas de Financiamiento. Para el crédito que otorgue FOVISSSTE, la tasa de interés que se aplicará será del 4% al 6%;

h) El otorgamiento de los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT no estará sujeto a sorteo, y las solicitudes de los trabajadores derechohabientes del ISSSTE-FOVISSSTE, serán atendidas conforme se reciban;



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
14 DE 29

i) La administración y recuperación de los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT, estará a cargo de cada una de las instituciones de acuerdo con sus políticas y lineamientos aplicables a la materia;

j) En los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT, la garantía hipotecaria se constituirá en primer lugar para las dos instituciones, en la proporción de los montos otorgados por cada una de ellas, con la obligación solidaria del copropietario.

En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el cónyuge deberá presentar copia certificada del acta de matrimonio, además de los documentos señalados en la Regla Vigésima Octava.

DE LA RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO

NOVENA- La recuperación de los créditos otorgados por el "FOVISSSTE" se realizará mediante descuentos quincenales que efectúen por nómina las "Afiliadas" a los "Acreditados", en cumplimiento a la instrucción de descuento del "FOVISSSTE", que se deberá dar de manera inmediata a las "Afiliadas" una vez que el otorgamiento del crédito se haya formalizado en escritura pública y pagado. Dichos descuentos serán del 30% del "Sueldo Básico" del "Trabajador" sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el artículo 20 de la "Ley".

El pago de todas y cada una de las amortizaciones pactadas será vía descuentos por nómina, lo que implica que el tiempo que transcurra entre la fecha de desembolso del préstamo y el primer descuento se considerará como ampliación al monto del crédito y devengará los respectivos intereses, sin que el plazo máximo se altere.

Será obligación del "Acreditado" pagar las amortizaciones correspondientes directamente en las sucursales de los bancos que para tal fin autorice el "FOVISSSTE", en los siguientes casos:

- a) Cuando se separe del sector público, salvo el caso en que el "Acreditado" haya solicitado la prórroga a que se refiere la Regla Vigésima Primera;



- b) Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma;
- c) Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la Regla Vigésima Primera finalice ésta;
- d) Cuando tuviere pagos vencidos, independientemente de tener operando los descuentos en la dependencia u organismo donde presta sus servicios;
- e) Cuando el "Acreditado" cause baja del sector por jubilación o pensión en tanto le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión;
- f) Cuando por cualquier razón la "Afiliada" suspenda al "Acreditado" los descuentos pactados.

En caso de cofinanciamiento, las aportaciones acumuladas y subsecuentes de la subcuenta del Fondo de la Vivienda del SAR, según sea el caso, se aplicarán para cubrir el crédito otorgado por el "FOVISSSTE" en los términos establecidos en los convenios correspondientes, mismos que se asentarán en los contratos de otorgamiento de crédito respectivos.

DÉCIMA.- Será responsabilidad de las "Afiliadas" cualquier daño o perjuicio que se origine:

a) Por la omisión de aplicar los descuentos ordenados por el "FOVISSSTE", a sus "Trabajadores" beneficiados con el otorgamiento de crédito de conformidad al artículos 22, párrafo segundo y 252 de la "Ley";

b) Por la omisión de enterar los descuentos ordenados por el "FOVISSSTE", a sus "Trabajadores" beneficiados con el otorgamiento de crédito de conformidad al artículo 22, párrafo primero de la "Ley"; para tal fin el "FOVISSSTE" hará del conocimiento de dicha irregularidad, a la Subdirección General de Finanzas del "Instituto" para que por su conducto se efectúe la gestión de cobranza ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el objeto de que ordene



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
16 DE 29

la afectación de participaciones federales que tengan asignadas las Dependencias y Entidades.

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

DÉCIMA SEGUNDA.- Las "Afiliadas" estarán obligadas a expedir las constancias de descuentos que les requieran los "Trabajadores", las cuales deberán contener los datos que establezca la "Comisión Ejecutiva".

El "FOVISSSTE", mantendrá actualizado los estados de cuenta de los créditos otorgados a los derechohabientes en el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera, que podrán consultar en la página del "FOVISSSTE" en Internet.

DÉCIMA TERCERA.- En caso de que una vez cubierto el crédito otorgado, se continúen realizando descuentos por nómina al "Trabajador", el "FOVISSSTE", una vez emitida la liquidación del crédito y previa solicitud del "Trabajador", devolverá la cantidad cobrada en exceso, más intereses conforme a la tasa de interés a la que se otorgó el crédito, a quienes así lo soliciten, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al servidor público de la "Afiliada".

DE LOS SEGUROS DE DAÑOS Y DEL CRÉDITO

DÉCIMA CUARTA.- SEGURO DE DAÑOS.- Será condición indispensable para la formalización de los créditos otorgados por el "FOVISSSTE", que el inmueble objeto del crédito se asegure contra daños. Este seguro correrá a cargo del "Acreditado" y deberá mantenerse vigente por todo el tiempo que exista saldo a su cargo.

Al efecto, el "FOVISSSTE" contratará a nombre del "Acreditado", con las compañías aseguradoras autorizadas, el seguro de daños. El pago de las primas serán a cargo del "Acreditado" y se

FE-ODS-SJD-08

Vers.: 02

Aplicación: 16-febrero-2007



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
17 DE 29

llevará a cabo mediante el descuento quincenal que efectúe por nómina la "Afiliada", mismo que será independiente al descuento relativo al pago del crédito, pero complementario y obligatorio. La conformidad del "Acreditado" para dicho descuento se asentará en el contrato de otorgamiento de crédito respectivo.

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

a) Cuando se separe del sector público, salvo el caso en que el "Acreditado" haya solicitado la prórroga a que se refiere la Regla Vigésima Primera;

b) Cuando solicite una licencia sin goce de sueldo durante el tiempo que comprenda la misma;

c) Cuando habiéndole otorgado la prórroga a que se refiere la Regla Vigésima Primera, finalice ésta;

d) Cuando el "Acreditado" causa baja del sector por jubilación o pensión en tanto le sea aplicado el descuento en la nómina de la pensión; y

e) Cuando por cualquier razón la "Afiliada" suspenda al "Acreditado" los descuentos pactados, mientras dure la suspensión.

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

DÉCIMA QUINTA.- DEL SEGURO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA.- El crédito otorgado en los términos del presente capítulo, estará cubierto por un seguro para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte del "Acreditado", que tendrá por objeto liberar a éste o a sus beneficiarios de la obligación de cubrir el saldo que a la fecha del suceso esté pendiente de pago.



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
18 DE 29

Para que opere el seguro, en caso de que hubiere adeudos vencidos del crédito, será necesario que queden previamente cubiertos los adeudos vencidos a la fecha de los supuestos antes mencionados. El costo de este seguro quedará a cargo del "FOVISSSTE".

Para los efectos del seguro a que se refiere el artículo 182 de la "Ley", en cuanto a la invalidez e incapacidad total permanente, cuando otra institución pública de seguridad social expida el dictamen médico respectivo, dicho dictamen deberá ser validado por el área médica del "Instituto".

DEL PLAZO

DÉCIMA SEXTA.- El plazo para la amortización de los créditos otorgados por el "FOVISSSTE", no será mayor a treinta años o 720 quincenas de pagos efectivos.

En el caso en que una vez transcurrido el plazo máximo a que se refiere el párrafo anterior para la amortización del crédito otorgado en los términos de este capítulo, de existir algún saldo insoluto a cargo del "Acreditado", el "FOVISSSTE" lo liberará del pago de dicho saldo, cancelando la garantía hipotecaria que se tenga constituida sobre la vivienda objeto del crédito, siempre y cuando el "Acreditado" se encuentre al corriente en sus pagos.

DE LOS GASTOS NOTARIALES

DÉCIMA SÉPTIMA.- Los "Acreditados" deberán pagar los impuestos y derechos relacionados con el inmueble, de conformidad con lo que establecen las leyes de la materia. No obstante, en cumplimiento a lo que establece el **artículo 186** de la "Ley", los gastos que genere la formalización del mutuo y la constitución de hipoteca ante el notario público de su elección, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad respectivo, se pagarán por mitad entre el "FOVISSSTE" y el "Acreditado", de acuerdo con los aranceles aplicables en cada localidad.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
19 DE 29

El 50% a cargo del "Trabajador" será objeto del crédito, sin que se incremente el monto del crédito a otorgar.

El "FOVISSSTE", para el caso del esquema tradicional, promoverá que sus "Mandatarios" pacten con los notarios públicos el otorgamiento de reducciones no menores al 50% del arancel de los honorarios notariales aplicables a la escrituración, en beneficio del "Trabajador". Para el caso de créditos otorgados en cofinanciamiento, "FOVISSSTE" y sus "Cofinanciadores" concertarán igual tratamiento con los notarios públicos.

DE LOS INCREMENTOS

DÉCIMA OCTAVA.- El saldo de los créditos otorgados por el "FOVISSSTE" a los "Trabajadores", se incrementará en la misma proporción en que aumente el "Salario Mínimo Mensual".

VENCIMIENTO ANTICIPADO

DÉCIMA NOVENA.- Los créditos para vivienda que otorgue el "FOVISSSTE", en los términos de las presentes Reglas, deberán darse por vencidos anticipadamente en los siguientes casos:

a) Si los "Acreditados" no mantienen vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el seguro de daños a que se refiere la Regla Décima Cuarta;

b) Si los "Acreditados" enajenan o arriendan las viviendas, o bien, gravan los inmuebles que garanticen el pago de los créditos concedidos, sin el consentimiento del "FOVISSSTE"; y

c) En general, si los "Acreditados" incurren en las causas de terminación anticipada consignadas en los contratos de otorgamiento de crédito respectivos.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
20 DE 29

DE LOS INTERESES

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

DE LA PRÓRROGA

VEGÉSIMA PRIMERA.- Cuando por cualquier razón el "Acreditado" deje de prestar sus servicios en el régimen de la "Ley", se le otorgará una prórroga hasta por doce meses sin causa de intereses en los pagos próximos de capital e intereses, exceptuando el seguro de daños. No obstante, durante el tiempo de la prórroga el saldo insoluto del crédito continuará ajustándose de conformidad con lo establecido en la Regla Décima Octava.

Para tal efecto, el "Acreditado" deberá dar aviso por escrito al "FOVISSSTE" dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de prestar sus servicios en régimen de la "Ley".

Si el "Acreditado" vuelve a prestar sus servicios en alguna "Afiliada", la prórroga terminará anticipadamente en la fecha de alta. Por lo contrario, cuando transcurrida la prórroga el "Trabajador" no se reintegre laboralmente al régimen de la "Ley", deberá obtener del "FOVISSSTE" una reestructura de su crédito.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Los saldos presentes y futuros que un "Trabajador" registre en su favor en la subcuenta individualizada del Fondo de la Vivienda del "SAR", se aplicarán conforme a lo establecido en el artículo 176 de la "Ley".



DEVENGACIÓN DE INTERESES MORATORIOS POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO

VIGÉSIMA TERCERA - Salvo en el caso de otorgamiento de la prórroga a que se refiere la Regla Vigésima Primera, y cuando la omisión del pago por concepto de capital e intereses sea imputable al "Trabajador", el "FOVISSSTE", cobrará intereses moratorios por abono vencido, igual a la tasa pactada en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria para la devengación de intereses sobre las amortizaciones vencidas. Si ese incumplimiento de pago se prolonga por más de cuarenta y cinco días consecutivos, el "FOVISSSTE" podrá dar por vencido el plazo para el pago del crédito otorgado, haciendo efectiva la garantía constituida en su favor.

CAPITULO III

DEL OTORGAMIENTO ALEATORIO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE SOLICITUDES

VIGÉSIMA CUARTA.- El procedimiento para el otorgamiento aleatorio de créditos iniciará con el registro de la solicitud del "Trabajador" para participar en el "Sorteo", sea ante las oficinas centrales o estatales del "FOVISSSTE", en las Delegaciones del "Instituto", en las ventanillas de las "Afiliadas" o directamente por vía electrónica individualmente o por conducto de sus representantes sindicales o legales; el registro de una solicitud no es garantía de obtener el crédito.

Para participar en el "Sorteo", bastará registrar la solicitud debidamente requisitada. Cuando la solicitud sea de crédito mancomunado, deberán proporcionarse en la solicitud los datos del cónyuge, concubina o concubinario.

Los "Trabajadores" recibirán un comprobante electrónico del registro de su solicitud de participación en el "Sorteo", el cual contendrá el número con el que participarán en el "Sorteo".



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
22 DE 29

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

PROGRAMA ANUAL DE FINANCIAMIENTO

VIGÉSIMA QUINTA.- El monto anual del financiamiento a otorgarse se determinará con base en los programas a que se refiere la Regla Tercera y en consideración a la disponibilidad de recursos del Fondo y su distribución tomará en cuenta el número de "Trabajadores" por Entidad Federativa, las facilidades que otorguen los gobiernos estatales y municipales y los lineamientos de la Comisión Nacional de Vivienda.

PUBLICACIÓN DE RESULTADOS

VIGÉSIMA SEXTA.- Los resultados de los "Sorteos" realizados para seleccionar aleatoriamente a los sujetos de crédito serán publicados en los principales diarios de circulación nacional y de cada Entidad Federativa, y la relación de ganadores en el portal de internet del "FOVISSSTE" y, mediante liga, en los de sus "Afiliadas".

Dichas informaciones deberán contener:

a) El monto del crédito individual asignado, expresado en pesos y en veces del "Salario Mínimo Mensual";



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
23 DE 29

- b) El tipo del crédito obtenido;
- c) Los requisitos para la formalización de pago del crédito; y
- d) El plazo para ejercer dicho crédito.

Los recursos del crédito se entregarán hasta el momento de la suscripción por el "Trabajador" de la escritura pública en que se haga constar el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria respectiva.

ORIGINACIÓN DEL CRÉDITO

A. CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN

En el caso de los créditos para construcción, los "Recursos" se entregarán en ministraciones, de acuerdo al avance de obra y con las constancias que presente el supervisor externo que al efecto se contrate, pagando la última de las ministraciones hasta que se reciba la obra al 100% por el "Acreditado" y estén cubiertos los trámites municipales y estatales que correspondan.

Las ministraciones serán pagadas de conformidad con las políticas y lineamientos a que hace referencia la Regla Tercera. Las viviendas ofertadas se deberán de construir y entregar en un plazo que no exceda a 1 año.

Los desarrolladores y los proyectos deberán estar registrados en base a los Lineamientos Generales para el Registro de Oferta de Vivienda para el FOVISSSTE. Los "Acreditados" o sus representantes sindicales deberán contratar la supervisión externa con Empresas que se encuentren registradas en el Sistema Nacional de Vivienda, a través del Registro Único de Vivienda que avale y garantice la calidad y el cumplimiento de los avances de obra y las ministraciones que se emitan en base al programa de obra. El pago de dicha supervisión correrá a cargo del promotor o constructor, para lo cual el "FOVISSSTE" podrá celebrar convenios con organismos públicos

FE-ODS-SJD-08

Vers.: 02

Aplicación: 16-febrero-2007



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
24 DE 29

o privados profesionales en la materia, a fin de garantizar el menor costo al "Acreditado" con motivo del servicio.

A.1.- Paquete en Construcción:

Cuando los "Trabajadores" o sus representantes sindicales promuevan la construcción en paquetes, deberá hacerse constar en el mismo acto de la formalización del crédito, la transmisión de la propiedad del predio a favor del "Acreditado" y el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

B. CRÉDITO EN VIVIENDA NUEVA O USADA

Para los créditos que se otorguen para ejercerse en la modalidad de adquisición de "Vivienda Nueva" en los términos de los incisos a) de la Regla Cuarta, el "FOVISSSTE" deberá asegurar, para su alta en el registro, que los constructores o promotores de vivienda y su oferta cumplan con los Lineamientos Generales vigentes para el Registro Único de Vivienda ante "FOVISSSTE".

En el caso de la vivienda usada, deberá de contar con escritura pública del inmueble que se pretende adquirir.

SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEL CRÉDITO

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- En los créditos para vivienda, solo se admitirá la sustitución de la garantía inicial por otra, previa autorización expresa del "FOVISSSTE" y siempre que el "Acreditado", se encuentre al corriente de sus pagos, lo solicite y motive por escrito.

CAPITULO IV

DE LA DOCUMENTACION REQUERIDA PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS PARA VIVIENDA

VIGÉSIMA OCTAVA.- Una vez elegida la vivienda que se adapte mejor a sus necesidades y presupuesto familiar, el "Trabajador" personalmente o por conducto de su representante sindical o legal deberá presentar ante las Delegaciones del



Secretaría de la Junta Directiva



ACUERDO 38.1310.2007
25 DE 29

"Instituto" a través de los departamentos de vivienda o en las sucursales del "mandatario", la siguiente documentación:

- I. Clave Única del Registro de Población (CURP);
- II. Talón de pago de la última quincena cobrada; y
- III. Original y copia para cotejo de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte vigente o cartilla del Servicio Militar Nacional).

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

La documentación se entregará en original y copia simple. El original le será devuelto al "Trabajador" o a su representante sindical o legal y la copia quedará en poder del departamento de vivienda o de la sucursal del "Mandatario". Los apoderados son responsables de pleno derecho de mantener debidamente informados a sus representados.

PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA

VIGÉSIMA NOVENA.- En el caso de crédito para adquisición de vivienda, es requisito indispensable se encuentre registrada en el FOVISSSTE, cuente con la verificación de habitabilidad y servicios y el avalúo del inmueble emitido por institución autorizada. Así mismo el derechohabiente deberá de recibir la fianza por vicios ocultos o garantía similar, o en su caso el seguro de calidad.

Tratándose de adquisición de "Vivienda Usada", únicamente bastará con la escritura pública del inmueble y la aceptación realizada por el "Trabajador" en su solicitud.



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
26 DE 29

El "Trabajador" deberá reunir los requisitos y realizar los trámites legalmente aplicables para la formalización del contrato de compraventa correspondiente.

PARA REDENCIÓN DE PASIVOS

TRIGÉSIMA.- En el caso de crédito para redención de pasivos, es requisito indispensable que el "Trabajador" presente, además de la documentación señalada en la Regla Vigésima Octava, lo siguiente:

a) Copia legible de la escritura pública mediante la cual el solicitante acredite ser propietario de la vivienda en la que conste el contrato de otorgamiento de crédito a redimir, así como los asentamientos registrales del caso;

b) Estado de cuenta actualizado emitido por el acreedor;

c) Constancia que acredite que no existe adeudo alguno por la falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua en el inmueble que se constituirá como garantía del crédito para redención de pasivos;

d) La carta de instrucción en la que autorice que el acreedor hipotecario el pago del crédito y la cancelación de la hipoteca o en su caso la constitución de la garantía hipotecaria en primer lugar a favor del "FOVISSSTE";

e) Avalúo vigente expedido por la institución autorizada para constatar el valor de la vivienda.

PARA CONSTRUCCIÓN

TRIGÉSIMA PRIMERA.- En el caso de crédito para construcción de vivienda, es requisito indispensable que el "Trabajador" presente, además de la documentación señalada en la Regla Vigésima Octava, lo siguiente:



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
27 DE 29

a) Para construcción individual de vivienda en terreno propio:

1. Copia legible de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente; con la que acredite el solicitante ser el propietario del inmueble en el que se va a construir y que éste se encuentre libre de gravámenes;

2. Licencia de construcción;

3. Presupuesto y Programa de obra;

4. Avalúo de institución bancaria y contrato de obra a precio alzado, celebrado entre el "Acreditado" y el contratista desarrollador registrado ante el FOVISSSTE.

b) Tratándose de "Paquetes de Vivienda en Construcción" ante el "FOVISSSTE", deberá de contarse con la aceptación por escrito del "Trabajador" en su solicitud y FOVISSSTE propondrá un contrato de obra para que suscriba con el contratista desarrollador registrado.

PARA AMPLIACIÓN DE VIVIENDA

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- En el caso de crédito para ampliación de vivienda, es requisito indispensable que el "Trabajador" presente, además de la documentación señalada en la Regla Vigésima Octava, lo siguiente:

1. Copia legible de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente; con la que el "Trabajador" acredite ser el propietario de la vivienda objeto de la ampliación, y que ésta se encuentre libre de gravámenes;

2. Permiso o licencia emitida por la autoridad competente, en su caso;



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
28 DE 29

3. Presupuesto y Programa de obra; y
4. Avalúo del inmueble emitido por una institución bancaria.

PARA REPARACIÓN O MEJORAMIENTO

TRIGÉSIMA TERCERA.- En el caso de crédito para reparación o mejoramiento de vivienda, es requisito indispensable que el "Trabajador" presente, además de la documentación señalada en la Regla Vigésima Octava, lo siguiente:

1. Copia legible de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente; con la que el "Trabajador" acredite ser el propietario de la vivienda objeto de la reparación o mejoramiento, y que ésta se encuentre libre de gravámenes;
2. Permiso o licencia emitida por la autoridad competente, en su caso;
3. Presupuesto y Programa de obra; y
4. Avalúo del inmueble emitido por una institución bancaria.

TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Vocal Ejecutivo someterá las presentes Reglas a consideración y aprobación de la "Junta Directiva" y, una vez aprobadas, publíquense en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA.- Las presentes Reglas entrarán en vigor el día primero de enero de 2008, con excepción de aquellas relacionadas con el procedimiento aleatorio para la asignación de crédito contenidas



Secretaría de la Junta Directiva



ISSSTE

ACUERDO 38.1310.2007
29 DE 29

en los capítulos III y IV, que entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERA. -A la entrada en vigor de las presentes Reglas se abrogan las "Reglas para la Operación de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado", publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 24 de abril de 2002, así como las demás disposiciones que se opongan a las presentes Reglas."

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

Atentamente
El Secretario

Lic. José Enrique Ampudia Mello

