

DOF: 27/12/2022

**ACUERDO 63.1379.2022, por el que se aprueban las modificaciones a 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.**

**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/221/2022.**

**Asunto:** Acuerdo para publicar en el Diario Oficial de la Federación.

**DR. PEDRO MARIO ZENTENO SANTAELLA**

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 1379 celebrada por la Junta Directiva el día 22 de septiembre de 2022, al tratarse lo relativo a la aprobación de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 63.1379.2022.-** "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 e), de su Estatuto Orgánico y con base en el acuerdo aprobatorio 7215.928E.2022 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 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; artículo 167 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y artículo 16 del Estatuto Orgánico del ISSSTE, 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 de conformidad con los criterios que establezca la Comisión Ejecutiva en apego a sus atribuciones.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**DEL GLOSARIO DE TÉRMINOS**

**SEGUNDA.-** Los términos definidos con mayúscula inicial podrán ser utilizados en singular como en plural, sin modificar sus efectos y tendrán el significado que se señala a continuación. Para los efectos de las presentes Reglas se entenderá por:

- I. Acción de Vivienda.-** Conjunto de programas de remodelación, ampliación y/o mejora de vivienda que el FOVISSSTE promueva, dirija o administre con la finalidad de contribuir a que los trabajadores tengan y/o mantengan una vivienda adecuada y que impliquen o no necesariamente el otorgamiento directo de créditos por parte de dicho órgano desconcentrado.
- II. Acreditado.-** El trabajador o pensionado que está o estuvo al servicio del Estado que haya ejercido el derecho de un Crédito hipotecario o Acción de Vivienda del FOVISSSTE, en cualquiera de sus Esquemas de Financiamiento.
- III. Actualización.-** Con base en el Art. 185 de la Ley del ISSSTE, será el ajuste del Saldo Insoluto en referencia a los incrementos que sufre el valor de la moneda pactada en el Instrumento Jurídico que haya dado formalidad al Crédito otorgado, esta moneda puede ser Salario Mínimo General (SMG), Unidad de Medida de Actualización (UMA).
- IV. Adeudo Vencido.-** La 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.
- V. Administrador Maestro.-** La empresa responsable de coordinar las actividades informáticas, financieras y administrativas que el FOVISSSTE implemente a cargo de terceros.
- VI. Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda.-** El destino del Crédito para la adquisición de un terreno y la respectiva construcción en el mismo.
- VII. AFORE.-** La Administradora de Fondos para el Retiro.

- VIII. Amortización.-** El proceso mediante el cual se extingue gradualmente el Crédito hipotecario otorgado por el FOVISSSTE mediante el cumplimiento de la Obligación de Pago.
- IX. Aportaciones.-** Los enteros de recursos que cubran las Dependencias o Afiliadas 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.
- X. Avalúo.-** El dictamen que elabora un Valuador Profesional para determinar el valor comercial de los inmuebles, quien se encuentra acreditado por la Sociedad Hipotecaria Federal o autoridad competente y que, adicionalmente, se encuentra en el Padrón del FOVISSSTE.
- XI. Avalúo del Terreno Bajo Hipótesis de Vivienda Terminada.-** El documento que expresa el valor proyectado de una vivienda que será construida, emitido por Valuador Profesional calificado en la materia y acreditado por la Sociedad Hipotecaria Federal o autoridad competente y que, adicionalmente se encuentra en el padrón del FOVISSSTE.
- XII. Capacidad de Crédito.-** La capacidad de endeudamiento con base en lo establecido por el FOVISSSTE.
- XIII. Cargo.-** El Cálculo sistematizado y aplicado al Estado de Cuenta que resulta de multiplicar el Saldo Insoluto por la tasa de interés más el Seguro de daños (el término aplica solamente para el Estado de Cuenta).
- XIV. Cofinanciador.-** Los Institutos de Vivienda de carácter federal, estatal o municipal y las entidades del sistema financiero mexicano, cuyo objeto sea compatible con el FOVISSSTE, que cuenten con recursos para otorgar complementariamente Créditos a la Derechohabencia 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.
- XV. Comisión Ejecutiva.-** La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XVI. Concubina o Concubinario.-** La persona con quien el trabajador ha vivido como si fuera su cónyuge durante los cinco años anteriores a la fecha en que presente la solicitud de Crédito o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio.
- XVII. Contrato de Mutuo.-** El acuerdo de voluntades por el cual el FOVISSSTE transfiere a la Derechohabencia un préstamo hipotecario y este último se obliga a pagar otorgando como garantía hipotecaria el inmueble objeto del crédito.
- XVIII. Contrato de Obra a Precio Alzado.-** El acuerdo de voluntades celebrado entre la Derechohabencia y el Desarrollador o Constructor, por el que el contratista se compromete a ejecutar una obra en beneficio de otra, quien debe pagar por ella un precio cierto y en que las partes manifiesten, bajo protesta de decir verdad que los recursos recibidos por concepto de construcción, serán efectivamente utilizados para la construcción de la vivienda, así como la obligación del Desarrollador o Constructor de responder por los vicios ocultos de la misma.
- XIX. Controlador.-** El Valuador Profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente a los Avalúos que ésta certifique.
- XX. CONSAR.-** La Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- XXI. Constancia de Finiquito.-** El documento expedido por el FOVISSSTE, en el que se precisa que el Crédito está totalmente pagado y con saldo en cero.
- XXII. Constancia de Finiquito para Acceder al Segundo Crédito.-** El documento o escrito expedido por el FOVISSSTE, que demuestra que el Acreditado es candidato para acceder al segundo Crédito en la que se precisa que el primer Crédito está totalmente pagado, con saldos en ceros y que su liquidación fue de manera regular.
- XXIII. Constancia de Situación Fiscal.-** El 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 régimen que se tiene ante el SAT.
- XXIV. Constancia de Nivel Cuatro.-** La cuenta bancaria que tiene la característica de no tener límites de depósitos mensuales.
- XXV. Construcción.-** La edificación, reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda.
- XXVI. Construcción Común.-** El destino común que cinco o más Derechohabientes darán a su crédito para la edificación de viviendas, con base en un proyecto de construcción previamente aprobado por el FOVISSSTE.
- XXVII. Construcción Individual en Terreno Propio.-** El destino que la Derechohabencia dará a su Crédito para la edificación de una vivienda en un terreno propio.
- XXVIII. Crédito.-** El préstamo hipotecario otorgado por el FOVISSSTE, así como aquellos otorgados en colaboración con institutos de vivienda de carácter federal, estatal o municipal, las entidades del sistema financiero mexicano, 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.
- XXIX. Créditos de contingencia.-** Los Créditos que se otorguen por eventualidades, contingencias o circunstancias ajenas a la programación normal del FOVISSSTE, o para el cumplimiento de políticas públicas específicas de acuerdo con lo que determine el FOVISSSTE.

- XXX.** **Departamentos de Vivienda.-** Las unidades que representan al FOVISSSTE en cada una de las entidades federativas con el fin de atender a toda la Derechohabiente y Acreditados y brindar información sobre los Créditos para la vivienda que ofrece el FOVISSSTE.
- XXXI.** **Dependencias o Afiliadas.-** Las Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que, por ley, acuerdos o decretos del Ejecutivo Federal o convenios de incorporación, se encuentren afiliadas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y sujetas a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XXXII.** **Derechohabiente.-** Las personas trabajadoras o pensionadas que se encuentren afiliadas a alguna de las Dependencias o Afiliadas con derecho de un Crédito hipotecario y/o Acción de Vivienda del FOVISSSTE, en cualquiera de sus Esquemas de Financiamiento.
- XXXIII.** **Desarrollador (es) o Constructor (es).-** La personas físicas o morales, inscrita en el RUV y Registro de FOVISSSTE Emprendedor, o los registros que los sustituyan, que edifican las viviendas que serán ofrecidas a la Derechohabiente del ISSSTE, para el caso de construcción de vivienda deberán celebrar un Contrato de Obra a Precio Alzado con los Derechohabientes que los obligue a realizar en tiempo y costo las obras de Construcción. Esto, conforme a los Esquemas de Financiamiento que otorgue el FOVISSSTE y con base en la normativa aplicable.
- XXXIV.** **Dictamen Técnico Único (DTU).-** El documento o marca que determina que una vivienda está terminada y puede ser habitada, emitido por una empresa verificadora acreditada por un organismo certificador y que además haya celebrado convenio con el FOVISSSTE.
- XXXV.** **Diferencia Obligación de Pago.-** La etiqueta que aparece en los estados de cuenta de los Acreditados que se encuentran con Estatus Laboral "Activos" 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 o Afiliadas 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.
- XXXVI.** **Ecotecnologías.-** Los dispositivos y herramientas que propician la optimización de una vivienda a través de dispositivos tecnológicos destinados al uso eficiente de los recursos que hagan posible el ahorro de energía y agua.
- XXXVII.** **Entidad Fiduciaria.-** La Institución financiera responsable de administrar los recursos del FIDEICOMISO, en los casos en que sea aplicable y de acuerdo a la normatividad establecida para tal efecto.
- XXXVIII.** **Esquemas de Financiamiento.-** Los tipos de Crédito que otorga el FOVISSSTE a la Derechohabiente.
- XXXIX.** **Estado de Cuenta.-** El documento emitido por FOVISSSTE para informar al Acreditado todo lo concerniente a la situación financiera de su Crédito: detalle de pagos efectuados, Saldo Insoluto, Intereses, fecha de corte, fecha límite de pago, y demás información sensible que afecta el comportamiento crediticio.
- XL.** **Estado de cuenta de AFORE de la Derechohabiente.-** El 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.
- XLI.** **Estatus laboral.-** La relación laboral del Acreditado con una dependencia o entidad; existen tres Estatus Laborales: Activo (dentro del sector), Fuera de Sector (ya no labora en Gobierno Federal) y Pensionado.
- XLII.** **Expediente de Identificación del Trabajador.-** Es el archivo documental mediante el cual la AFORE genera un Expediente de Identificación del Trabajador en el Sistema de Ahorro para el Retiro y sirve para realizar de manera ágil y segura todos los trámites relacionados con su cuenta individual.
- XLIII.** **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.
- XLIV.** **Fianza de Cumplimiento.-** El contrato de garantía de cumplimiento que será entregado a favor del FOVISSSTE por parte del Desarrollador o Constructor, para garantizar el cumplimiento a las obligaciones contraídas.
- XLV.** **Financiado.-** La Institución financiera que otorgará parte o la totalidad del financiamiento de un esquema de Crédito o una Acción de Vivienda del FOVISSSTE, sujeto a la normatividad establecida para tal efecto.
- XLVI.** **FOVISSSTE.-** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- XLVII.** **FOVISSSTE Emprendedor.-** El padrón que incorpora a Desarrolladores, Constructores, Promotores y personas físicas con actividad empresarial dirigidas a la Construcción.
- XLVIII.** **Garantía Hipotecaria.-** El bien inmueble que es objeto del Crédito, y que está constituida a favor del Fondo en tanto no sea liquidada la deuda.
- XLIX.** **Grupo de Trabajo de Atención a Acreditados.-** El órgano 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 FOVISSSTE o al cumplimiento de políticas públicas específicas, así como problemáticas de acreditados, para posteriormente ser presentados a aprobación de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

- L. 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, accesorios y equipamiento, en términos de lo que establece la normativa específica aplicable.
- LI. INFONAVIT.-** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- LII. Institución de Banca Múltiple.-** Institución de crédito autorizada para prestar el servicio de banca y crédito de conformidad con lo previsto en la Ley de Instituciones de Crédito.
- LIII. Inscripción Continua.-** El proceso que integra el sistema informático, operativo y financiero a través del cual el FOVISSSTE otorgará los Créditos a la Derechohabiente que complete la solicitud para acceder a un Crédito hipotecario, considerando los requisitos que establezca la Ley y la normatividad aplicable para tal efecto.
- LIV. 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 valuadores profesionales.
- LV. Instituto.-** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- LVI. Interés.-** La tasa o Porcentaje de interés pactado en su Instrumento Jurídico por el Acreditado y el FOVISSSTE.
- LVII. Instrumento jurídico.-** El documento que proporciona formalidad a los Créditos otorgados por FOVISSSTE a su Derechohabiente; pueden ser Escrituras Públicas o cualquier otro aprobado y autorizado por los órganos de gobierno del Fondo.
- LVIII. Junta.-** La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- LIX. Ley.-** La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
- LX. Liquidación Ordinaria.-** El pago total del Crédito hecho por el Acreditado, sin el beneficio de algún programa o acuerdo emitido por el FOVISSSTE o algún mandamiento judicial.
- LXI. LOFT.-** La vivienda que consta de un espacio abierto sin paredes internas. La única zona separada es el baño.
- LXII. Mancomunado.-** El Crédito cuya Obligación de Pago debe ser cumplida por dos, cada uno en su parte correspondiente.
- LXIII. Mandatarias.-** Las instituciones de crédito del Sistema Financiero Mexicano y las Sociedades Financieras de objeto múltiple, reguladas y no reguladas, denominadas Entidades Financieras, cuyo objeto social incluya la originación de Créditos, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto 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.
- LXIV. Ministraciones.-** El suministro de recursos financieros que hace el FOVISSSTE en favor del Acreditado para el ejercicio de su Crédito para construcción, ampliación, reparación o mejoramiento que se otorga con base en el Programa Físico-Financiero y el avance de obra.
- LXV. Monto Máximo de Crédito.-** El importe de financiamiento otorgado en favor del Derechohabiente, expresado en UMA o su equivalente en pesos de conformidad con lo que determine el FOVISSSTE y en función a su Capacidad de Crédito y el monto de su subcuenta de vivienda SAR.
- LXVI. NMX-C-442-ONNCCE-2019.-** La Norma Mexicana de la Industria de la Construcción, Servicios de Supervisión y Verificación de la Construcción de Vivienda, Requisitos y Métodos de Comprobación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de agosto de 2019.
- LXVII. Norma 247.-** La Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021 Prácticas comerciales-Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de marzo del 2022.
- LXVIII. Notario.-** El Fedatario Público que forma parte del padrón de notarios del FOVISSSTE.
- LXIX. Obligación de Pago.-** El monto del pago establecido en salarios mínimos calculado en relación a lo estipulado en el Contrato de Mutuo, el cual, dependiendo de las características del Crédito, pudiera actualizarse conforme al que resulte menor entre el Salario Mínimo General (SMG) o la Unidad de Medida de Actualización (UMA), sin exceder del porcentaje establecido en la Ley del ISSSTE y que el Acreditado se compromete a aportar de manera quincenal y/o mensual, durante la vigencia del Contrato de Mutuo, misma que asegura la Amortización del pago completo del Crédito.
- LXX. Oferta de Vivienda.-** La acción de promover, difundir y publicar las Viviendas que se encuentren registradas en el RUV o el registro que lo sustituya.
- LXXI. Oferente.-** La persona física o moral que ofrezca vivienda a la Derechohabiente del FOVISSSTE y que se encuentre inscrita en el RUV y en FOVISSSTE Emprendedor o los registros que los sustituyan.
- LXXII. Orden de descuento.-** La instrucción enviada a la Dependencia o Afiliada en la que labora el Acreditado para realizar descuentos vía nómina según el porcentaje pactado en el instrumento jurídico que haya dado formalidad al crédito otorgado y que no exceda del porcentaje establecido en la Ley del ISSSTE.

- LXXIII. Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS).**- Los organismos de vivienda con cobertura de atención en todo el territorio nacional, que tienen por objeto otorgar financiamiento y Créditos, en apoyo de la producción, adquisición de viviendas, mejoramientos habitacionales y pago de pasivo.
- LXXIV. Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS).**- Los organismos de vivienda de naturaleza estatal encargados de atender la demanda habitacional en el marco de sus respectivos ámbitos de competencia.
- LXXV. Originador / Promotor.**- Las entidades que tienen como función la originación y formalización de Créditos hipotecarios y/o acciones de vivienda.
- LXXVI. Órganos de Gobierno.**- La Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.
- LXXVII. Otorgamiento.**- El proceso administrativo, operativo y financiero mediante el cual se concede un Crédito, que, inicia con la solicitud de Crédito de la Derechohabencia y culmina con la recepción por parte del FOVISSSTE del testimonio notarial en el que consta el Otorgamiento del Crédito y la constitución de la respectiva Garantía Hipotecaria inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- LXXVIII. Paquete de Oferta de Vivienda.**- El conjunto de inmuebles que son ofertados a la Derechohabencia del FOVISSSTE que se encuentren registrados en el RUV o el registro que lo sustituya. En adelante se entenderá como el Paquete.
- LXXIX. PROCESAR.**- La Empresa Operadora de la Base de Datos Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
- LXXX. 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.
- LXXXI. 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.
- LXXXII. Reglas.**- 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.
- LXXXIII. Régimen de Tenencia Social.**- La superficie dotada a los ejidos y comunidades, cuyo destino y objeto se define en el artículo 27 constitucional y es objeto de estudio de la ley agraria. Su naturaleza jurídica es imprescriptible, inalienable, indivisible y no enajenable. Su destino corresponde solamente al objeto social, de explotación agropecuaria y, al no ser tutelado por el derecho privado, cuenta con autoridades, legislación, un órgano registral y tribunales específicos de la materia (Registro Agrario Nacional, Procuraduría Agraria y Tribunales Agrarios).
- LXXXIV. Registro Único de Vivienda (RUV).**- El registro manejado por el Sistema Nacional de Vivienda en el cual se inscriben los ONAVIS, OREVIS, Desarrolladores, Oferentes, Promotores y personas físicas con actividad empresarial dirigidas a la Construcción, encargadas de la Oferta de Vivienda a nivel nacional.
- LXXXV. RPPC.**- El Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- LXXXVI. Saldo de la Subcuenta.**- Los recursos acumulados en la Subcuenta del Fondo de la Vivienda, por concepto de Aportaciones, correspondientes al 5 % del sueldo básico de la Derechohabencia.
- LXXXVII. Saldo Insoluto.**- El monto 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 pesos, UMA y la moneda pactada y en pesos; incluye capital, intereses, seguro y actualizaciones.
- LXXXVIII. Segundo Crédito.**- El préstamo hipotecario otorgado por el FOVISSSTE una vez que el primer Crédito se encuentra totalmente liquidado, además de haber sido pagado de manera regular.
- LXXXIX. Seguro de Calidad.**- El seguro con el que deben contar las viviendas nuevas y garantiza al Acreditado que su vivienda fue edificada con buenos estándares de calidad en cuanto a materiales, mano de obra y procedimientos constructivos, cuya cobertura cubre defectos de diseño, construcción o vicios ocultos que deriven de un mal funcionamiento de la vivienda y sus instalaciones que limiten su Habitabilidad.
- XC. Seguro de daños.**- La protección que otorga FOVISSSTE sobre el inmueble objeto del Crédito en caso de siniestro, el cual se mantendrá vigente en tanto exista saldo a cargo del Acreditado; este será contratado por FOVISSSTE a nombre del Acreditado y con compañías aseguradoras autorizadas.
- XCI. SHF.**- La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
- XCII. Subdirección de Crédito.**- La Subdirección de Crédito del FOVISSSTE.
- XCIII. Supervisión Externa.**- El proceso de vigilancia y verificación de la correcta ejecución de la Construcción de la vivienda a favor del Acreditado, de acuerdo a la Norma Mexicana NMX-C-442-ONNCCE-2019.
- XCIV. Salario Mínimo General (SMG).**- La Unidad que se emplea para el préstamo del Crédito FOVISSSTE, y para determinar la Obligación de Pago. Su valor es establecido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.
- XCV. Unidad de Medida y Actualización (UMA).**- La unidad que se emplea para el préstamo del Crédito FOVISSSTE y para determinar la Obligación de Pago. Se utiliza para el cálculo de la Actualización, con un valor que se ajusta cada año conforme a la inflación registrada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).
- XCVI. Unidad de Valuación.**- La persona moral que haya obtenido la inscripción ante la Sociedad Hipotecaria Federal, y que haya celebrado un convenio de colaboración con el FOVISSSTE. Siendo esta elegible libremente por el

Acreditado para realizar la valuación de su bien inmueble.

- XCVII. Valuador Profesional.-** La 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.
- XCVIII. Visita 0.-** El informe de validación inicial que determina si es factible el terreno para continuar el proceso de originación del Crédito.
- XCIX. Vivienda Nueva.-** La 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.
- C. Vivienda Sustentable.-** El inmueble 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.
- CI. Vivienda Terminada.-** El inmueble nuevo concluido en su totalidad, en condiciones de Habitabilidad, en funcionamiento y cuente con un aviso de terminación de obra emitido por autoridad competente.
- CII. Vivienda Usada.-** El inmueble usado adquirido en segunda o posterior transmisión, o aquella sin usar 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 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:

- I. Trabajadores en activo. -** La Derechohabencia de las Dependencias o Afiliadas que se encuentren 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.

La Derechohabencia en activo podrá recibir un Crédito del FOVISSSTE hasta por dos ocasiones, cuando los criterios del esquema de financiamiento y/o características lo permitan, siempre y cuando haya pagado el primer Crédito mediante Liquidación Ordinaria con un plazo de Amortización máximo de treinta años.

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.

- II. 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 y Construcción, 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.**

En caso de que la Dependencia o Afiliadas incumplan por más de seis meses en el entero de las Aportaciones ante el FOVISSSTE, el Instituto estará obligado a hacer público el adeudo correspondiente., Con fundamento en el artículo 25 de la Ley del ISSSTE en ningún caso se podrá suspender, parcial o totalmente, el Crédito hipotecario.

En ambos casos, la Dependencia o Afiliada será la responsable de reportar las Aportaciones de los trabajadores ante la CONSAR.

**CUARTA.-** Los recursos afectos al FOVISSSTE se destinarán al Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas de Vivienda del FOVISSSTE y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses consecutivos o interrumpidos en el Instituto. El importe de estos Créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

- I.** A la adquisición de Vivienda Nueva o Usada;
- II.** Construcción Individual en terreno propio;
- III.** Construcción común;
- IV.** A la reparación, ampliación o mejoramiento de su vivienda;
- V.** A la Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda, y
- VI.** 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 Inscripción Continua o Créditos de contingencia, así como en los casos en que actúe como Cofinanciador, en cumplimiento con los requisitos señalados en las presentes Reglas. Lo anterior estará sujeto, a las condiciones financieras y de operación del FOVISSSTE y, en su caso, a las que establezca el Cofinanciador mediante convenio.

**SEXTA** - El FOVISSSTE atenderá las solicitudes de Crédito a través de la Inscripción Continua o Créditos de contingencia, a partir de la publicación de las presentes Reglas.

Los Créditos se otorgarán tomando en cuenta, el orden del registro de la solicitud, en cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley y la normatividad aplicable vigente para tal efecto.

Los Créditos de contingencia, deberán ser precalificados y posteriormente 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 a la Comisión Ejecutiva.

**SÉPTIMA**.- El cónyuge, la Concubina o el Concubinario, que tenga derecho a un Crédito tradicional o cofinanciado, 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), 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 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.

Para mancomunar los Créditos la Derechohabencia deberá realizar su registro simultáneamente, es decir, deberá ser en la misma solicitud.

En su caso, la Derechohabencia podrá realizar el trámite de portabilidad de la subcuenta de vivienda que obre dentro de su cotización al INFONAVIT.

**OCTAVA**.- El FOVISSSTE podrá otorgar Créditos en cofinanciamiento 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 Cofinanciadore para la adquisición de Vivienda Nueva o Usada, redención de pasivos, Construcción Individual en Terreno Propio, adquisición de suelo destinado a la construcción y reparación, ampliación o mejoramiento de su vivienda o Construcción Común, ya sea mediante solicitud individual o en forma mancomunada.
- II. El acceso a estos Créditos será libre por parte de la Derechohabencia y la Mandataria que elija, 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, de conformidad con lo que determine el FOVISSSTE para su operación:

- I. Tradicional, podrá ser destinado en la modalidad de Vivienda Nueva, en sus modalidades de crédito: adquisición de vivienda, construcción individual en terreno propio, construcción con adquisición de suelo, construcción común y, en la modalidad de Vivienda Usada en sus modalidades de crédito: adquisición de vivienda, redención de pasivos, ampliación, mejoramiento y reparación. El cual podrá otorgarse en forma individual o mancomunada a cónyuges y concubinos o a través de "FOVISSSTE Familiar":
  - a. Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito de la Derechohabencia que esté casada 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.
  - b. 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 Usada.
  - c. FOVISSSTE Familiar es el tipo de solicitud de la que los familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos), tendrán derecho a mancomunar dos Créditos sobre el 100 % de su capacidad máxima de Crédito, siempre y cuando correspondan al mismo ejercicio fiscal.
  - d. FOVISSSTE Mancomunado es un esquema mediante el cual se unen dos Créditos FOVISSSTE, para otorgar a su Derechohabencia cónyuges o concubinos, un financiamiento para la adquisición de una Vivienda Nueva o usada en sus diferentes modalidades.
- II. Pensionados (Pensionada), será el Crédito otorgado para adquisición de Vivienda Nueva, Usada o Construcción Individual en Terreno Propio y Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda, para pensionados del Instituto por jubilación, cesantía en edad avanzada, retiro por edad y tiempo de servicio, que se podrá mancomunar.
- III. FOVISSSTE PARA TODOS, será esquema en el que FOVISSSTE otorga un Crédito equivalente al Saldo de la Subcuenta de Vivienda del trabajador y cuando aplique, un monto adicional como complemento al Crédito que se obtenga de un banco participante para Construcción en terreno propio o la Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda, así como para la adquisición de Vivienda Nueva o Usada, que podrá otorgarse mancomunadamente.
- IV. Los demás que autorice la Comisión Ejecutiva y la Junta Directiva, que por su naturaleza requieran ser regulados por los propios lineamientos de cada Esquema Crediticio, 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 personal de la Derechohabiencia, quien deberá presentar ante las Mandatarias 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 con fotografía (Credencial para Votar (INE), Pasaporte vigente, o documento migratorio que acredite la residencia permanente o equivalente en 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 régimen 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 la Derechohabiencia, bajo protesta de decir verdad, se declare en concubinato, y en el caso de Padre, Madre, hijos o hermanos presentarán actas de nacimiento o documento que acredite la adopción.
- VI. La Derechohabiencia deberá presentar alguno de los siguientes documentos para validar su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses continuos o interrumpidos de cotización al FOVISSSTE: Constancia de Servicio, y/o Expediente Electrónico Único emitido por el ISSSTE, hoja única de servicios, así como último Estado de Cuenta de la AFORE.
- VII. Solicitud física o electrónica de Crédito.
- VIII. Contar con su Expediente de Identificación del Trabajador emitido por la AFORE.
- IX. Talón de pago de la quincena inmediata anterior a la fecha de firma que coincida con la constancia emitida por el Servicio de Administración Tributaria.
- X. En su caso, carta instrucción en que se indique la voluntad expresa del Acreditado que los recursos sean depositados en la cuenta bancaria del vendedor.
- XI. En su caso, Constancia de Nivel Cuatro que emite la institución bancaria para garantizar que la cuenta tiene la capacidad de recibir los recursos.
- XII. Autorizar, en su caso, la consulta de su historial en sociedades de información crediticia.
- XIII. Los demás documentos que sean exigibles por cada uno de los esquemas o líneas de crédito correspondientes.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Los Créditos que se otorguen para adquisición de Vivienda Nueva 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.

Dichas viviendas deberán estar ubicadas en zonas que cuenten con infraestructura urbana adecuada y deberán contemplar su cercanía a fuentes de trabajo, centros educativos y de salud, así como su acceso a opciones de movilidad adecuadas. Los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno de la vivienda serán definidos de acuerdo a los criterios 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 RPPC.
- II. Avalúo vigente emitido por Valuador Profesional o Unidad de Valuación facultada, registrada en el padrón del FOVISSSTE.
- III. 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.

Dichas viviendas deberán estar ubicadas en zonas que cuenten con infraestructura urbana adecuada y deberán contemplar su cercanía a fuentes de trabajo, centros educativos y de salud, así como su acceso a opciones de movilidad adecuadas. Los medios para evaluar la adecuada ubicación y entorno de la vivienda serán definidos de acuerdo a los criterios establecidos por el FOVISSSTE.

**DÉCIMA TERCERA.-** Cuando el Crédito Tradicional se destine a Construcción Individual en Terreno Propio, el terreno donde se edificará la vivienda no debe estar en Régimen de Tenencia Social y 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, excepto barda perimetral; es decir, con cero por ciento de construcción.

De igual manera el terreno debe ser propiedad de la Derechohabiencia al cien por ciento, libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio o institutos registrales homólogos correspondientes; adicionalmente deberá de contar con Avalúo vigente emitido por una Unidad de Valuación registrada o dentro del Padrón del FOVISSSTE. Asimismo deberá estar ubicado en una zona urbanizada o en proceso de urbanización, en observación a la legislación y disposiciones en materia federal, estatal y/o municipal establecida para tal efecto.

En el caso que la Derechohabiencia se encuentre casada bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la Garantía Hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad de la Derechohabiencia, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en el grado preferente a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando sea copropietario por lo menos del 50 % del inmueble.

En caso que la Derechohabiencia comparta la propiedad del inmueble, materia de la Garantía Hipotecaria, con familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre), descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos), estos deberán comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en el grado preferente a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando 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 no encontrarse justificado el retraso del avance de la obra. Asimismo, se podrán pagar Ministraciones pendientes de Créditos otorgados en beneficio retroactivo de los Acreditados.

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 35%, la segunda del 20%, la tercera del 30% y la última de los 15% 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.

La Derechohabiencia que desee ejercer el Crédito para la Construcción de Vivienda en Terreno Propio (Construyes) deberá de presentar a la Entidad Financiera la siguiente documentación:

- I. Copia certificada del título de propiedad debidamente inscrito en el RPPC o institutos registrales homólogos, en la que se haga constar que la Derechohabiencia es propietaria del inmueble en que se llevará a cabo la Construcción o es copropietario al 50 % con su cónyuge o familiares;
- II. Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPPC vigente o institutos registrales homólogos;
- III. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPPC o institutos registrales homólogos, vigente, que será presentado para la firma del Contrato de Mutuo;
- IV. Constancia de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo;
  - I. Presentar el Proyecto Ejecutivo con Plano arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas acotados) en formato CAD, DWF o PDF) que incluya: Plano arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas acotados) en formato CAD, DWF o PDF que contenga lo siguiente:
    - i. Ubicación de la Construcción dentro del terreno.
    - ii. Cuadro de áreas.
    - iii. Norte geográfico.
    - iv. Principales vialidades.
    - v. Escala gráfica.
    - vi. Coordenadas geográficas en decimales.
    - vii. Planos solicitados:
      - a) Planos de localización del terreno donde se construirá la vivienda en formato CAD, DWF o PDF.
      - b) Planos arquitectónicos actualizados conforme a la licencia de construcción, incluyendo plantas, cortes y fachadas en formato CAD, DWF o PDF.
      - c) Planos estructurales de cimentación, losa de entrepisos y losa azotea, congruentes con las especificaciones de la memoria de cálculo firmado por el Director Responsable de Obra (DRO)

en formato CAD, DWF o PDF.

- d) Plano(s) de acabados, albañilería y detalles en formato CAD, DWF o PDF.
  - e) Plano(s) de instalaciones hidráulica en formato CAD, DWF o PDF.
  - f) Plano(s) de instalación sanitaria en formato CAD, DWF o PDF.
  - g) Plano(s) de instalación eléctrica en formato CAD, DWF o PDF.
  - h) Plano(s) de instalación de gas (en su caso) en formato CAD, DWF o PDF.
- V.** Licencia, manifestación o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente, con vigencia no mayor a un año;
- VI.** El Contrato de Obra a Precio Alzado, expresado en moneda nacional, que celebren entre la Derechohabiencia 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;
- VII.** 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 cual será contratada por el Constructor. 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;
- VIII.** 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 o Constructor contratará una Supervisión Externa. Para tal efecto, el FOVISSSTE 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 NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes.

El avance de obra deberá ser registrado en el RUV o registro que lo sustituya. 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 por causas imputables al Acreditado, éste presente Adeudo Vencido o Diferencia de Obligación de Pago, no procederá el pago de las siguientes Ministraciones, hasta la regularización del adeudo. En caso de que el Adeudo Vencido o la Diferencia en Obligación de Pago sea imputable a la Dependencia o Afiliada procederá el pago de las siguientes Ministraciones, siempre y cuando no pase el periodo de un año que se tiene para construir la vivienda.

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 con el FOVISSSTE.

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 utilice para la Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda, el Acreditado podrá disponer de hasta un 35 % del valor total del Crédito para la adquisición de suelo y el 65 % restante para su respectiva Construcción.

El terreno donde se edificará la vivienda deberá contar con los siguientes requisitos:

- I.** Servicios municipales básicos (agua, energía eléctrica y drenaje).
- II.** Que no tengan adeudos del impuesto predial, así como estar al corriente de pagos por los derechos por consumo de agua.
- III.** Que no exista una edificación formal dentro del terreno, excepto barda perimetral, es decir, con cero por ciento de construcción.
- IV.** Ser propiedad de la Derechohabiencia al cien por ciento.
- V.** Estar libre de todo gravamen y encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio correspondiente
- VI.** Contar con Avalúo vigente emitido por una Unidad de Valuación registrada o dentro del Padrón del FOVISSSTE.
- VII.** Estar ubicado en una zona urbanizada o en proceso de urbanización, en observación a la legislación y disposiciones en materia federal, estatal y/o municipal establecida para tal efecto.

En el caso que la Derechohabiencia se encuentre casada bajo el régimen de sociedad conyugal de bienes Mancomunados y el inmueble materia de la Garantía Hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad de la Derechohabiencia, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando 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 de la Derechohabiencia, el familiar deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando 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, en un plazo no mayor a 60 días hábiles, procederá a su análisis y resolución, a excepción de aquellas solicitudes que la Subdirección de Crédito rechace de oficio por no encontrarse justificado el retraso del avance de la obra. Asimismo, se podrán pagar Ministraciones pendientes de Créditos otorgados en beneficio retroactivo de los Acreditados.

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 35%, la segunda del 20%; esta segunda Ministración se liberará una vez que se haya presentado el comprobante de pago del terreno además del reporte fotográfico de la Visita 0 que emite la Supervisión Externa el cual valida que el terreno cuenta con los servicios básicos (agua, drenaje y luz), además de que cuenta con cero construcción y en su caso el reporte de actividades correspondiente a la partida de preliminares, la tercera del 30 % y la última del 15 % 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.

La Derechohabiencia 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. Título de propiedad debidamente inscrito en el RPPC o institutos registrales homólogos, en el que debe constar que el vendedor es propietario del inmueble.
- II. Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPPC o institutos registrales homólogos, vigente.
- III. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPPC o institutos registrales homólogos vigentes, que será presentado para la firma del Contrato de Mutuo.
- IV. Constancia de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo.
- V. Presentar el Proyecto Ejecutivo con Plano arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas acotados) en formato CAD, DWF o PDF) que incluya:
  - I. Plano arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas acotados) en formato CAD, DWF o PDF que contenga lo siguiente:
    - i. Ubicación de la construcción dentro del terreno.
    - ii. Cuadro de áreas.
    - iii. Norte geográfico.
    - iv. Principales vialidades.
    - v. Escala gráfica.
    - vi. Coordenadas geográficas en decimales.
    - vii. Planos solicitados:
      - a) Planos de localización del terreno donde se construirá la vivienda en formato CAD, DWF o PDF.
      - b) Planos arquitectónicos actualizados conforme a la licencia de construcción, incluyendo plantas, cortes y fachadas en formato CAD, DWF o PDF.
      - c) Planos estructurales de cimentación, losa de entrepisos y losa azotea, congruentes con las especificaciones de la memoria de cálculo firmado por el Director Responsable de Obra (DRO) en formato CAD, DWF o PDF.
      - d) Plano(s) de acabados, albañilería y detalles en formato CAD, DWF o PDF.
      - e) Plano(s) de instalaciones hidráulica en formato CAD, DWF o PDF.
      - f) Plano(s) de instalación sanitaria en formato CAD, DWF o PDF.
      - g) Plano(s) de instalación eléctrica en formato CAD, DWF o PDF.
      - h) Plano(s) de instalación de gas (en su caso) en formato CAD, DWF o PDF.
- 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 la Derechohabiencia 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, que asegure el cumplimiento de obligaciones del Contrato de Obra a Precio Alzado que celebren el Acreditado y el Constructor, que deberá abarcar un periodo de doce meses por la cantidad correspondiente a la segunda Ministración, la cual garantizará el primer pago por concepto de Construcción y que será contratada por el Constructor. 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 de Cumplimiento para 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 o Constructor contratará una Supervisión Externa. Para tal efecto, el FOVISSSTE 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 NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes.

El avance de obra deberá ser registrado en el RUV o registro que lo sustituya autorizado por El FOVISSSTE. 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 por causas imputables al Acreditado este presente Adeudo Vencido, no procederá el pago de las siguientes Ministraciones, hasta la regularización del adeudo. En caso de que el Adeudo Vencido o la Diferencia en Obligación de Pago sea imputable a la Dependencia o Afiliada procederá el pago de las siguientes Ministraciones, siempre y cuando no pase el periodo de un año que se tiene para construir la vivienda.

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 con el FOVISSSTE.

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 modificadorio 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 Derechohabientes.

Para ejercer tales Créditos, se constituirá una garantía hipotecaria en primer lugar y en grado preferente 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 de agua, luz y drenaje, o encontrarse dentro del Plan Municipal de Desarrollo, libre de todo gravamen e inscrito en el RPPC correspondiente.

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

- I. Los Derechohabientes interesados deberán presentar a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE el Proyecto Ejecutivo del conjunto habitacional respectivo, para su análisis, evaluación y se dictaminarán, presentando la siguiente documentación:
  - a) 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.
  - b) Demostrar que el predio en donde se desarrollará el Proyecto se encuentra en zona urbanizada o en proceso de urbanización, con factibilidad de servicios.
  - c) Visto bueno y Dictamen de Protección Civil que señale que el terreno se encuentra fuera de zonas de riesgo.
  - d) 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,
  - e) Demostrar que el predio en donde se desarrollará el Proyecto se encuentra libre de todo gravamen e inscrito en el RPPC correspondiente.
  - f) Así como aquellos permisos, licencias y factibilidades que apliquen en la normatividad del lugar en que se ubique el inmueble para su Construcción,
  - g) Si se requieren documentos adicionales en los casos de excavación, lotificación, constitución de condominio, determinación de factibilidad, uso de suelo o urbanización, se consideran como obligatorios y se entienden adicionados a las presentes Reglas por tener el carácter de indispensables para el cumplimiento de sus fines.

Se deberá presentar, 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:

- a) 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,
- b) 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,
- c) 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 Mandataria encargada de la originación de los Créditos correspondientes, sobre el dictamen del Proyecto.
- III. Los Derechohabientes 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 o Constructor 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 o Constructor con el que se obligará a celebrar el contrato de obra respectivo.
- IV. El FOVISSSTE y los Acreditados deberán formalizar ante Notario los instrumentos públicos individuales, que contengan el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria destinada a la Construcción Común.
- V. El Desarrollador 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 Desarrollador 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. Escrito libre emitido por el Oferente en que manifieste bajo protesta decir verdad que cuenta con la liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones, mismo que deberá acompañar de sus estados financieros de los dos últimos ejercicios fiscales.
- VIII. El importe del Crédito se liberará de la siguiente forma:

Para el inicio de la obra, se otorgará al Desarrollador 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 y deberá ser entregada a la Entidad Financiera en el momento de la firma del Contrato de Obra a Precio Alzado, de conformidad con lo previsto en las Reglas.

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

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

- 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 Oferente.

Si el Oferente no reintegra el saldo por amortizar en el plazo señalado en el párrafo anterior, deberá cubrir dicho saldo más los intereses correspondientes, conforme a la tasa que al efecto autorice la Comisión Ejecutiva.

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:

- i. Números generadores.
- ii. Reportes de control de calidad.
- iii. Reporte fotográfico.
- iv. La entrega de las facturas.
- v. 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 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 Oferente será el único responsable de presentar en tiempo y forma las facturas auténticas para su consideración. Cualquier demora que se presente al momento de cubrir la solicitud del Oferente, no será motivo de penalizaciones para FOVISSSTE.

En cualquier tiempo FOVISSSTE podrá solicitar rendición de cuentas, exhibición de comprobantes de cumplimiento de requisitos operativos y normativos y cualquier otro que requiera para rendir informes institucionales o para efectos de seguimiento y control.

El Oferente 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 Oferente haga entrega al Acreditado de la vivienda a entera satisfacción.
  - b) Que el Oferente 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 haya entregado al FOVISSSTE la Fianza de Garantía Cumplimiento de Construcción a favor del Fondo 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 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 Único de Habitabilidad de la vivienda a entregar, y que el 100 % de su frente esté totalmente urbanizado, cuente con todos los servicios definitivos funcionando y el Proyecto se encuentre al corriente en autorizaciones, constancias, certificados, vistos buenos, licencias, permisos, pagos de derechos por conexión de servicios, recepciones de obra y demás requerimientos específicos determinados por las autoridades.
- X. Las viviendas deberán ser construidas, terminadas y entregadas en condiciones de Habitabilidad en 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 y 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 por no encontrarse justificado el retraso del avance de la obra. Cabe aclarar que los montos de Crédito permanecerán con el valor original del ejercicio fiscal del Crédito.

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

El avance de obra deberá ser registrado en el RUV o registro que lo sustituya. 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 o Diferencia en la Obligación de Pago, 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 FOVISSSTE contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, certificados con la NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes; lo anterior para constatar los trabajos efectuados y liberar la última Ministración.

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 por causas imputables al Acreditado este presente Adeudo Vencido o Diferencia de Obligación de Pago, no procederá el pago de las siguientes Ministraciones, hasta la regularización del adeudo. En caso de que el Adeudo Vencido o la Diferencia en Obligación de Pago sea imputable a la Dependencia o Afiliada procederá el pago de las siguientes Ministraciones, siempre y cuando no pase el periodo de un año que se tiene para construir la vivienda.

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 con el FOVISSSTE.

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.

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

- I. En el caso que la Derechohabiencia se encuentre casada bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la Garantía Hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad de la Derechohabiencia, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando la Derechohabiencia sea copropietaria por lo menos del 50 % del inmueble.
- II. Copia legible de la escritura pública inscrita en el RPPC o institutos registrales homólogos, acreditando que la vivienda es propiedad de la Derechohabiencia al cien por ciento, o que se cuente con consentimiento y obligación solidaria del cónyuge y que se encuentre libre de todo gravamen.
- III. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPPC o institutos registrales homólogos que será presentado para la firma del Contrato de Mutuo.
- IV. Presentar el Proyecto Ejecutivo con base en los siguientes puntos:
  - i. Plano arquitectónico (Plantas, cortes y fachadas acotados) en formato CAD, DWF o PDF que contenga lo siguiente:
    - a) Ubicación de la Construcción dentro del terreno.
    - b) Cuadro de áreas.
    - c) Norte geográfico.
    - d) Principales vialidades.
    - e) Escala gráfica.
    - f) Coordenadas geográficas en decimales.
- V. 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 FOVISSSTE contará con un padrón de empresas prestadoras de servicios de supervisión y de verificación, certificados con la NMX-C-442-ONNCCE-2019 o subsecuentes, lo anterior para constatar los trabajos efectuados y liberar la última Ministración.

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 por causas imputables al Acreditado este presente Adeudo Vencido o Diferencia de Obligación de Pago, no procederá el pago de las siguientes Ministraciones, hasta la regularización del adeudo. En caso de que el Adeudo Vencido o la Diferencia en Obligación de Pago sea imputable a la Dependencia o Afiliada procederá el pago de las siguientes Ministraciones, siempre y cuando no pase el periodo de un año que se tiene para construir la vivienda.

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 con el FOVISSSTE.

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.

La Derechohabiciencia, 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 RPPC o institutos registrales homólogos, acreditando que la vivienda es propiedad de la Derechohabiciencia al cien por ciento y que se encuentre libre de todo gravamen.  
  
En el caso que la Derechohabiciencia se encuentre casada bajo el régimen de sociedad conyugal y el inmueble materia de la Garantía Hipotecaria presente alguna limitación a la propiedad de la Derechohabiciencia, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando la Derechohabiciencia sea copropietaria por lo menos del 50 % del inmueble.
- II. Certificado de libertad de gravamen emitido por el RPPC o institutos registrales homólogos, que será presentado para la firma del Contrato de Mutuo.
- III. Formatos establecidos por el FOVISSSTE, 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, la Derechohabiciencia deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Ser la obligada principal del adeudo a redimir, o copropietaria como mínimo al 50% con su cónyuge del inmueble objeto de la Garantía Hipotecaria.
- II. 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 la Derechohabiciencia 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.

La Derechohabiciencia, 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 RPPC o institutos registrales homólogos, que acredite la propiedad de la Derechohabiciencia y, en su caso, del Acreditado y su cónyuge. En este supuesto o en el caso que se encuentre casada 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 por FOVISSSTE, para la redención de pasivos.
- V. Avalúo vigente expedido por un valuator profesional o Unidad de Valuación autorizada.

**DÉCIMA OCTAVA.-** El esquema FOVISSSTE PARA TODOS se realizará conforme a lo siguiente:

- I. **CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN.** Para la implementación del esquema denominado "FOVISSSTE PARA TODOS"; el FOVISSSTE celebrará un convenio marco de colaboración con el o los bancos participantes.

Dicho convenio marco tendrá por objeto establecer las bases conforme a las cuales, los bancos participantes coordinarán sus esfuerzos para formalizar, desarrollar e implementar, el esquema de cofinanciamiento / coparticipación de conformidad con lo dispuesto en las presentes Reglas, para lo cual el FOVISSSTE otorgará el mandato correspondiente.

Para la aplicación del convenio marco de colaboración, las instituciones de banca múltiple participantes podrán efectuar la contratación de Entidades Financieras autorizadas, que resulten necesarias para la promoción, difusión, captación de prospectos e integración de la documentación inicial.

- II. **COFINANCIAMIENTO / COPARTICIPACIÓN.** Para la formalización del esquema "FOVISSSTE PARA TODOS", la Derechohabiciencia que cumpla con los requisitos previstos en los presentes criterios, celebrará un Contrato de Mutuo con el FOVISSSTE y el Banco respectivo, que hayan suscrito previamente el convenio marco de colaboración respectivo, mismo que se otorgará conforme a lo siguiente:

a) El FOVISSSTE otorgará de manera inicial un monto equivalente al saldo de la Subcuenta de Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) del trabajador y en su caso, coparticipará con un monto determinado del Crédito.

En el caso de que el Crédito sea destinado a la Construcción en terreno propio o la Adquisición de Suelo Destinado a la Construcción de su Vivienda, el Crédito del FOVISSSTE equivalente a la subcuenta de vivienda será proporcionado de acuerdo al convenio marco de colaboración.

b) El recurso restante será aportado por el Banco respectivo y el FOVISSSTE cuando aplique, cuyo saldo se denominará en pesos.



- III. PLAZO AMORTIZACIÓN.** Los Créditos por parte de la Banca Comercial se otorgarán a plazos de 5, 10, 15, 20 años. El plazo se determinará a elección de la Derechohabiente, siempre y cuando del análisis de su capacidad de pago y del monto máximo aprobado se determine viable.
- IV. MONTO MÁXIMO DEL CRÉDITO.** El monto máximo de financiamiento se integrará con la suma de los financiamientos del FOVISSSTE y de la Institución de Banca Múltiple respectiva. La responsabilidad y riesgo derivado de la determinación del Monto Máximo de Crédito será del Banco y del FOVISSSTE, cuando aplique.
- V. TASA DE INTERÉS.** La tasa de interés ordinaria establecida en los contratos de mutuo correspondientes, será la determinada en el convenio marco de colaboración suscrito entre FOVISSSTE y el Banco autorizado por el FOVISSSTE.
- VI. CONTRAPRESTACIÓN A FOVISSSTE.** En los casos en que el FOVISSSTE administre la cartera de Crédito, cobrará el porcentaje que convenga sobre saldos insolutos, los cuales formarán parte de la tasa de interés nominal que ofrezca el Banco respectivo, y serán pagaderos mensualmente.
- VII. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO.** El pago podrá efectuarse mediante descuentos quincenales fijos vía nómina, o bien por depósito en banco por el monto restante en el caso de que el descuento no alcance a cubrir la Obligación de Pago, mismos que se aplicarán inicialmente a cubrir intereses y posteriormente capital, de conformidad con las especificaciones que se contengan en el Contrato de Mutuo que se suscriba.

Dichos descuentos serán transferidos por la Dependencia o Afiliada donde labore el Trabajador al FOVISSSTE, quien mensualmente transferirá el monto correspondiente al Banco, a mes vencido.

Las Aportaciones patronales subsecuentes del 5%, serán aplicadas como Amortizaciones anticipadas al principal, reduciendo así el plazo del Crédito; éstas serán transferidas de manera bimestral con la cobranza correspondiente de los Créditos.

- VIII. SEGUROS.** Durante la vigencia del Crédito, como mínimo la Derechohabiente contará con los siguientes seguros:

- a) Seguro de vida e incapacidad permanente o total,
- b) Seguro de daños, y
- c) Seguro de Calidad, en caso de Vivienda Nueva.

El seguro de vida e incapacidad permanente y total deberá cubrir el Saldo Insoluto del Crédito.

El Seguro de daños podrá ser contratado por el FOVISSSTE y se cobrará al trabajador en una sola exhibición de manera anual, la cual será pagada con las Aportaciones patronales subsecuentes de su subcuenta de vivienda.

En caso del Seguro de daños, la cuota correspondiente se cobrará al Acreditado de la siguiente forma: al momento de la formalización del Crédito por los meses que resten del año y de manera subsecuente al inicio de cada año natural hasta el momento de su liquidación, misma que podrá ser pagada con las Aportaciones patronales de su subcuenta de vivienda.

- IX. AVALÚOS Y NOTARIOS.** Las Entidades Valuadoras y los Notarios deberán estar inscritos en el padrón registrado en el FOVISSSTE.

Los costos de Avalúos serán pagados por los Acreditados.

El FOVISSSTE pagará el 50 % de los costos de escrituración correspondientes a la protocolización del mutuo e inscripción al Registro Público de la Propiedad y Comercio únicamente sobre la parte del Crédito que haya sido otorgado por el FOVISSSTE. El resto deberá ser pagado por el Acreditado.

- X. PAGOS ANTICIPADOS.** El Acreditado podrá realizar pagos anticipados totales o parciales, que serán aplicados en la fecha en la que se registre la recepción de recursos, reduciendo el plazo sin penalización alguna.
- XI. ORIGINACIÓN DEL CRÉDITO.** Además de los requisitos establecidos en la Ley del ISSSTE, deberán cumplir con los siguientes criterios de elegibilidad:
- a) Edad mayor o igual a 25 años y menor a 70 años (la suma de la edad más el plazo del Crédito debe ser menor a 80 años);
  - b) Contar con 18 meses continuos o interrumpidos de Aportaciones a la Subcuenta de Vivienda;
  - c) Ser Trabajador del Estado activo; no encontrarse en proceso de dictamen para el Otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez o incapacidad total, parcial o temporal o en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley;
  - d) Los demás que solicite, en su caso, la Institución Bancaria; y
  - e) Las características y calidad de la vivienda que se adquiera con el Crédito referido, deberán cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la Ley del ISSSTE, las presentes Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos vigentes y las demás disposiciones normativas que resulten aplicables. En el caso de este esquema de Crédito el tipo de construcción denominada LOFT, se considerará viable, de acuerdo a lo especificado en el Anexo 5 de la normatividad de la Sociedad Hipotecaria Federal.
- XII. COMPROBACIÓN DE INGRESOS.** Para comprobar sus ingresos, el Acreditado deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Copia fotostática del comprobante de ingresos de la Derechohabiencia (talón de pago).
- b) Último Estado de Cuenta de su AFORE donde se muestra el saldo en la subcuenta de vivienda.

**XIII. EXPEDIENTE DE CRÉDITO.** Los documentos mínimos que se deben incluir en el expediente de Crédito son:

- a) Solicitud de Crédito debidamente firmada y requisitada.
- b) Original o copia fotostática de la CARÁTULA del Sistema Integral de Originación
- c) Original del Expediente Electrónico Único emitido por el ISSSTE
- d) Expediente de Identificación del Trabajador emitido por la AFORE.
- e) Copia fotostática del comprobante de ingresos de la Derechohabiencia (Talón de pago)
- f) Contrato de Crédito debidamente firmado
- g) Copia fotostática de la Identificación oficial de la Derechohabiencia
- h) Copia fotostática de la cédula de la Clave Única de Registro de Población (CURP) de la Derechohabiencia
- i) Copia Certificada del Acta de Matrimonio o en su caso Fe de Hechos ante Notario Público que certifique el concubinato (en el caso de Créditos Mancomunados)
- j) Copia fotostática del Comprobante de domicilio de la Derechohabiencia
- k) Formato de Autorización de la Derechohabiencia, para consulta su historial crediticio
- l) Último Estado de Cuenta de su AFORE donde se muestra el saldo en la subcuenta de vivienda.
- m) Copia fotostática de la cédula de identificación fiscal (RFC con homoclave) de la Derechohabiencia.
- n) Carta de Aceptación por la cual la Derechohabiencia acepta el descuento por nómina.
- o) En su caso, copia fotostática del Testimonio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- p) Los demás documentos que sean exigibles por cada uno de los esquemas o líneas de Crédito correspondientes.
- q) Constancia de Finiquito del primer Crédito, emitida por los Departamentos de Vivienda del FOVISSSTE, en la que se demuestre que se encuentra totalmente pagado de manera regular y con saldos en ceros. 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 de la Entidad Financiera de que se trate (este requisito aplica solo para Segundo Crédito).
- r) Constancia de Finiquito para acceder al segundo Crédito, expedido por los Departamentos de Vivienda del FOVISSSTE, en la que se precisa que el primer Crédito está totalmente pagado, con saldos en ceros y que su Liquidación Ordinaria.

**XIV. RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO.** En términos de lo dispuesto en los convenios de concertación de acciones que celebre el FOVISSSTE y el Banco autorizado, la recuperación del Crédito, será efectuada por el FOVISSSTE vía nómina. Si el trabajador deja de prestar sus servicios en el sector público, deberá realizar los pagos del Crédito directamente en el Banco y el FOVISSSTE según le corresponda.

Una vez formalizado el Crédito, el Acreditado realizará los pagos correspondientes directamente al Banco, hasta en tanto se realice el descuento vía nómina por parte de la Dependencia o Afiliada para la que labora.

**XV. MODELO DE CONTRATO DE MUTUO.** Los mutuos que se suscriban deberán apegarse al modelo previamente autorizado por la Subdirección de Asuntos Jurídicos del FOVISSSTE.

**XVI. AVANCE DE COBRANZA.** El FOVISSSTE podrá enviar al banco el reporte de la cobranza de los Créditos aún y cuando no haya recibido el pago por parte de la Dependencia o Afiliada, o bien, el pago no haya sido individualizado por la misma.

En el supuesto de que el FOVISSSTE identifique la salida del sector de algún Acreditado, y hubiese enviado cobranza adelantada de dicho trabajador, ésta será descontada de la cobranza que se envíe el mes siguiente al Banco y por ende restituida.

Los avances de cobranza serán identificados en el reporte de cobranza mensual que se enviará al Banco para que sean conciliados por el mismo.

**XVII. PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN** se llevará a cabo de forma coordinada entre el FOVISSSTE y los bancos participantes.

## SECCIÓN CUARTA

### DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA

**DÉCIMA NOVENA.-** Las acciones de vivienda serán aquellas ofertas que el FOVISSSTE promueva, dirija o administre con la finalidad de remodelar, ampliar y/o mejorar la vivienda de los trabajadores y que no implique necesariamente el Otorgamiento de Créditos por parte del FOVISSSTE.

**VIGÉSIMA.-** Para la ejecución de las acciones de vivienda, los participantes que intervengan atenderán lo dispuesto en los instrumentos que se suscriban para tal efecto.

El acceso a estos Créditos será libre por parte de la Derechohabencia y el Financiado, en los términos que las partes determinen y sean aceptados por la Derechohabencia con base en la normativa establecida para la Acción de Vivienda correspondiente y los términos de los convenios de colaboración que el FOVISSSTE celebre con cada una de esas instituciones.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** Para acceder a las acciones de vivienda los solicitantes deberán cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

- I. Edad mayor o igual a 25 años y máximo 65 años cumplidos al finalizar el plazo del Crédito.
- II. Contar con 18 meses continuos o interrumpidos de Aportaciones a la Subcuenta de Vivienda.
- III. Ser Trabajador del Estado activo; no encontrarse en proceso de dictamen para el otorgamiento de pensión temporal o definitiva por invalidez o incapacidad total, parcial o temporal o en proceso de retiro voluntario conforme a la Ley.
- IV. El solicitante autorizará la consulta al Buró de Crédito para acceder al Otorgamiento.
- V. Los demás que solicite, en su caso, la Institución Bancaria.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** El proceso de originación de Crédito será un acto personal de la Derechohabencia, quien deberá presentar ante los Financiadores la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Crédito correspondiente.
- II. Original para cotejo y copia de la Clave Única del Registro de Población (CURP).
- III. Original para cotejo y copia de identificación oficial vigente con fotografía (Credencial para Votar (INE), Pasaporte vigente, o documento migratorio que acredite la residencia permanente o equivalente en el caso de extranjeros).
- IV. Comprobante de domicilio no mayor a tres meses.
- V. Los Acreditados deberán presentar alguno de los siguientes documentos para validar su calidad de activo y su antigüedad mínima de 18 meses continuos o interrumpidos de cotización al FOVISSSTE: Constancia de Servicio, y/o Expediente Electrónico Único emitido por el ISSSTE, hoja única de servicios, así como último Estado de Cuenta de la AFORE.
- VI. Solicitud de Crédito correspondiente.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** Para comprobar sus ingresos, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Copia fotostática de los comprobantes de ingresos de la Derechohabencia de los dos meses recientes (talón de pago).
- II. Último Estado de Cuenta de su AFORE, donde se muestra el saldo en la subcuenta de vivienda.
- III. Los demás que solicite la Institución Bancaria.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** El pago se efectuará mediante descuentos quincenales fijos vía nómina, de conformidad con las especificaciones que se contengan en el contrato de apertura individual que se suscriba.

Dichos descuentos serán transferidos al FOVISSSTE por la Dependencia o Afiliada donde labore el trabajador, quien mensualmente transferirá dichos descuentos a la Entidad Fiduciaria, reportando la información al Administrador Maestro.

Una vez formalizado el Crédito, el Acreditado cubrirá la Obligación de Pago correspondiente directamente al Banco, hasta en tanto se realice el descuento vía nómina por parte de la Dependencia o Afiliada para la que labora o de acuerdo a los mecanismos que determine el FOVISSSTE.

**VIGÉSIMA QUINTA.** La promoción y difusión se llevará a cabo de forma coordinada entre el FOVISSSTE, y la o las instituciones bancarias participantes.

## SECCIÓN QUINTA

### DE LOS MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO

**VIGÉSIMA SEXTA.-** Los montos máximos, los plazos y las tasas de interés de los Créditos se determinarán de acuerdo al Programa Anual de Financiamiento aprobado por los Órganos de Gobierno. Lo anterior estará sujeto a las condiciones financieras y de operación del FOVISSSTE.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE se calcularán en función de lo reportado por las Dependencias o Afiliadas a PROCESAR y serán expresados en el número de veces de la UMA, de conformidad a lo que determine el FOVISSSTE.

## SECCIÓN SEXTA

### DE LOS SALDOS EN LA SUBCUENTA

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** En el caso de los esquemas de crédito hipotecario, el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de la cuenta individual del Derechohabiente se aplicará complementariamente al monto de crédito que obtenga.

## SECCIÓN SÉPTIMA

### DEL PLAZO MÁXIMO Y TASA DE INTERÉS

**VIGÉSIMA NOVENA.-** El plazo para la Amortización de los Créditos otorgados por el FOVISSSTE, no será mayor a treinta años o 720 quincenas de pagos efectivamente realizados.

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

**TRIGÉSIMA.-** Los importes de los Créditos otorgados por el FOVISSSTE, devengarán intereses sobre su Saldo Insoluto, conforme a las tasas establecidas por el FOVISSSTE.

## **SECCIÓN OCTAVA DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.-** Los Créditos que otorgue el FOVISSSTE, se garantizarán con hipoteca constituida en primer lugar en su favor, inscrita en el RPPC o institutos registrales homólogos.

En el caso de Créditos Mancomunados y familiares, el inmueble materia de la Garantía Hipotecaria deberá estar en copropiedad de los sujetos del Crédito y únicamente podrá ser cancelada la Garantía Hipotecaria cuando hubiere sido cumplida la totalidad de la obligación garantizada.

En el caso de cofinanciamiento, la hipoteca se constituirá conforme a lo establecido en el convenio de concertación de acciones suscrito por el Instituto por conducto del FOVISSSTE y el Cofinanciador, a fin de que los contratos de Otorgamiento de Crédito se formalicen en un solo instrumento notarial, constituyéndose hipoteca compartida en primer lugar y grado en forma proporcional al monto de Crédito Otorgado por cada uno de los Cofinanciadores.

En los Créditos Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT y FOVISSSTE-INFONAVIT Individual, 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 Desarrollador o Constructor, 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 NOVENA DE LOS SEGUROS OBLIGATORIOS**

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** Los Créditos Hipotecarios que otorgue el FOVISSSTE, estarán protegidos por un Seguro de daños sobre el inmueble objeto del Crédito, el cual se mantendrá mientras el crédito se encuentre vigente.

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 de la Mandataria. Para los Créditos Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT y FOVISSSTE-INFONAVIT Individual, cada Instituto proporcionará el Seguro de daños al inmueble por la parte del monto de Crédito que otorgó.

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 conforme a lo determinado en la fracción VIII de la Décima Octava de las presentes Reglas.

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 o Constructor, deberá obligarse a otorgar las garantías que determine el FOVISSSTE.

En caso de pérdida total, el monto de indemnización será aplicado al Saldo Insoluto del Crédito.

**TRIGÉSIMA TERCERA.-** 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 e incapacidad total y permanente del Acreditado, contra la cual se liberará el Saldo Insoluto a la fecha vigente del siniestro, siempre y cuando esté al corriente del pago de las Amortizaciones pactadas y no tenga Adeudo Vencido o Diferencia en la Obligación de Pago, 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.

En el caso de la defunción del Acreditado se liberará el Saldo Insoluto a la fecha vigente del siniestro.

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 la Derechohabencia.

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 del Crédito, anexando copia de la identificación oficial de éste o su acta de nacimiento, en caso de ser menor de edad.

## **SECCIÓN DÉCIMA**

**DEL REGISTRO DE FOVISSSTE EMPRENDEDOR**

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** El Padrón denominado FOVISSSTE Emprendedor, es el resultado del registro único de los Desarrolladores, Constructores, Promotores y personas físicas con actividad empresarial dirigidas a la Construcción, que acrediten cumplir con las condiciones para la Oferta de Vivienda.

Los integrantes del padrón, deberán mantener su registro actualizado en el Sistema Nacional de Vivienda a través del RUV o el registro que lo sustituya en cumplimiento a la política nacional de generar un Mercado Integrado de Vivienda.

**TRIGÉSIMA QUINTA.-** Para formar parte del padrón deberán presentar la siguiente documentación:

- I. Comprobante de registro en el RUV.
- II. Copia de Cédula de Identificación Fiscal, contenida en el Formato de Inscripción en el RFC emitida por la SHCP/SAT.
- III. Copia del comprobante de domicilio (servicios con antigüedad no mayor a tres meses).
- IV. Cédula de Registro y Actualización.
- V. Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales por parte del SAT.
- VI. Contrato de adhesión ante PROFECO (solo para Desarrollador o Constructor).
- VII. Manifiesto de modalidad de Construcción Individual en Terreno Propio y/o Vivienda Usada (Solo para PyMES).

**TRIGÉSIMA SEXTA.-** Una vez analizada la documentación presentada, la Subdirección de Crédito, a través de la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, determinará la procedencia de la inclusión del Desarrollador, Constructor, Promotor y persona física con actividad empresarial dirigida a la Construcción en el registro FOVISSSTE Emprendedor.

FOVISSSTE podrá abstenerse de realizar el registro en caso de detectar alguna inconsistencia en la documentación presentada o que el Oferente hubiese incurrido en malas prácticas. En caso de personas morales esta facultad se extiende a sus socios y representantes.

**SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA****DE LA OFERTA DE VIVIENDA**

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.-** La Oferta de Vivienda es un mecanismo mediante el cual el FOVISSSTE coadyuva a la Derechohabencia que están en proceso del ejercicio del Crédito a conocer las viviendas susceptibles de adquirirse.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.-** La Oferta de Vivienda se realizará por paquete cuando se trate de Vivienda Nueva y en mercado abierto Individual cuando se trate de Vivienda Usada, Construcción Individual en Terreno Propio, Construcción Común, así como Adquisición de Suelo para Construcción de su Vivienda, las cuales deberán ser registradas en el RUV o registro que lo sustituya.

**TRIGÉSIMA NOVENA.-** El FOVISSSTE recibirá en cualquier tiempo las Ofertas de Vivienda por parte de los Oferentes, de acuerdo con las políticas de operación del Manual de Crédito vigente.

**CUADRAGÉSIMA.-** Los Oferentes interesados deberán integrar las propuestas de Oferta de Vivienda y serán los únicos responsables de la información que se proporcione.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA.-** La Derechohabencia podrá elegir libremente sin condición alguna el Oferente con el que deseen adquirir su vivienda. FOVISSSTE no tendrá injerencia en las negociaciones entre la Derechohabencia y el Oferente. Por lo que será el Oferente el encargado de responder por la calidad de la vivienda ofrecida.

**SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA****DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA**

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.-** 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 cumplir con las condiciones de Habitabilidad, 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, según se establezca en la normatividad vigente en la materia, así como con los requisitos urbanísticos, arquitectónicos y de carácter constructivo requeridos por las autoridades locales competentes para la edificación de vivienda, a partir del Otorgamiento del Crédito y ser garantía suficiente del mismo.

La superficie construida no podrá ser menor a 40 m<sup>2</sup>, deberá de contar con al menos 2 recámaras, mínimo 1 baño completo, servicios básicos; a excepción de la construcción denominada LOFT. 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 Ecotecnologías.

Los materiales empleados para la Construcción o remodelación de viviendas, deberán ser sustentables o certificados, debiendo garantizar el Desarrollador 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 TERCERA****DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA**

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.-** Para garantizar la calidad de la Vivienda Nueva, así como el cumplimiento con las características de la vivienda señaladas en la Sección Décimo Segunda, 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, el cual deberá ser contratado por el Desarrollador o Constructor, 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. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE.

#### **SECCIÓN DÉCIMA CUARTA DE LAS MANDATARIAS**

**CUADRAGÉSIMA CUARTA.-** Las Entidades Financieras que suscriban convenios de concertación de acciones y contratos de mandato expresos 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.

Las Mandatarias se encontrarán obligadas a:

- I. Operar los Créditos conforme a lo dispuesto en los instrumentos suscritos.
- II. Realizar las acciones y gastos que se deriven para subsanar las irregularidades que incurran en la originación y formalización de Créditos, incluyendo los gastos notariales que deban hacerse para la rectificación de escrituras públicas, sin menoscabo de lo dispuesto en cada Instrumento Jurídico suscrito.
- III. Rendir cuentas y presentar la información que le solicite el FOVISSSTE respecto de los procesos de originación y formalización de Crédito en los que sea parte, en los términos en que sean solicitados. La entrega del informe o la rendición de cuentas no podrá exceder de 5 días hábiles a partir de realizado el requerimiento.
- IV. Dar capacitación continua respecto de los procesos de originación de Crédito a todo su personal que tenga acceso al sistema informático correspondiente y que participe en la operación.
- V. Verificar que la información que se descargue en el sistema sea correcta, legible y verídica.
- VI. Informar en lo específico al Acreditado sobre las acciones para la originación y formalización de los Créditos, así como las condiciones financieras del Crédito otorgado por FOVISSSTE, según el esquema de Crédito que corresponda.
- VII. Verificar que la condición legal del inmueble proporcione la certeza jurídica respecto de la titularidad asegurándose de que la Garantía Hipotecaria se constituya en primer lugar a favor del FOVISSSTE.
- VIII. En Vivienda Nueva asegurarse de que la misma cuente con Seguro de Calidad y los mecanismos de financiamiento de Construcción se cuente con Contrato de Obra a Precio Alzado y Seguro de daños.
- IX. Las Entidades Financieras estarán obligadas a otorgar una Fianza para asegurar la confiabilidad a los procesos a su cargo, respecto de la originación y formalización de créditos.
- X. Las demás que se establezcan en el Convenio de Concertación de Acciones correspondientes.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA.-** Las Mandatarias están obligadas a operar los Créditos en los sistemas informáticos conforme a las condiciones contractuales suscritas, así como los tiempos establecidos por el FOVISSSTE en sus procesos.

**CUADRAGÉSIMA SEXTA.-** En caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio de concertación de acciones, las Mandatarias se sujetarán a las sanciones establecidas en el mismo.

**CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.-** Las Mandatarias 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 QUINTA DE LAS UNIDADES DE VALUACIÓN**

**CUADRAGÉSIMA OCTAVA.-** 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.

**CUADRAGÉSIMA NOVENA.-** 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.

**QUINCUAGÉSIMA.-** 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 en el 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.

**QUINCUAGÉSIMA PRIMERA.-** 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.

**QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA.-** 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.

**QUINCUAGÉSIMA TERCERA.-** En el caso de valuadores profesionales que soliciten formar parte del padrón del FOVISSSTE, deberán de cumplir con las disposiciones antes señaladas.

## SECCIÓN DÉCIMA SEXTA

### DE LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y DEL AVALÚO INMOBILIARIO

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

**QUINCUAGÉSIMA QUINTA.-** 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 RPPC o institutos registrales homólogos, se pagarán por mitad entre el FOVISSSTE y la Derechohabencia de acuerdo con los aranceles establecidos.

El 50% por concepto de gastos de escrituración a cargo de la Derechohabencia, y los demás gastos que se generen por la formalización del Contrato de Mutuo y la constitución de hipoteca ante el Notario Público, así como por la compraventa 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, se hará a través de Notarios Públicos que se encuentren registrados en el padrón del FOVISSSTE.

La Derechohabencia deberá cubrir los gastos correspondientes al Avalúo del inmueble motivo del Crédito.

Las Unidades de Valuación serán las encargadas de realizar el avalúo bajo la hipótesis de vivienda terminada.

## SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA

### DEL SEGUNDO CRÉDITO

**QUINCUAGÉSIMA SEXTA.-** Para el ejercicio del derecho al Segundo Crédito, previsto en los artículos 167 y 179 de la Ley, los trabajadores deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. 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.
- II. Contar con más de 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.
- III. Demostrar mediante documento expedido por los Departamentos de Vivienda "Constancia de Finiquito para acceder al segundo Crédito", que el primer crédito se encuentra totalmente liquidado y que fue pagado de manera regular.
- IV. Autorizar, en su caso, la consulta de su historial en sociedades de información crediticia.
- V. El destino del Segundo Crédito que otorgue el FOVISSSTE será conforme a lo dispuesto en la Ley, bajo los términos y condiciones que se prevean en los Esquemas de Financiamiento aprobados.

**QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA.-** El FOVISSSTE operará los siguientes Esquemas de Financiamiento para el Segundo Crédito:

- I. Tradicional,
- II. Pensionados, y
- III. FOVISSSTE PARA TODOS.

Así como 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 operaciones previstas para cada uno de ellos, así como lo establecido en los programas anuales de Crédito y financiamiento, respectivas.

La autorización del Segundo Crédito a través del Esquema de Financiamiento tradicional se efectuará a través del Proceso de Inscripción Continua.

**QUINCUAGÉSIMA OCTAVA.-** 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 demuestre que se encuentra totalmente pagado y con saldos en ceros, y que haya sido mediante liquidación de manera regular. 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.

**QUINCUAGÉSIMA NOVENA.-** El FOVISSSTE cubrirá el 50% 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.

**SEXAGÉSIMA.-** 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 Cofinanciado.

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

**SEXAGÉSIMA PRIMERA.-** 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.

**SEXAGÉSIMA SEGUNDA.-** 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**

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

Los descuentos por concepto de la Recuperación del Crédito serán determinados en el Contrato de Mutuo, salvo en los cofinanciamientos, que se sujetarán a lo pactado con las Entidades Cofinancadoras y el Acreditado en los respectivos convenios o contratos, así como en los casos de excepción a que se refiere la Ley.

Cuando el Acreditado desempeñe dos o más empleos en Dependencia o Afiliada, se le descontará conforme a lo establecido en el Contrato de Mutuo.

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 en las cuentas concentradoras a favor del Fondo, en cualquiera de las sucursales de los bancos que para tal fin autorice EL FOVISSSTE.

El Acreditado podrá solicitar una carta saldo informativa y 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.

**SEXAGÉSIMA CUARTA.-** Cuando el Crédito obtenido haya sido para la Construcción Común o Construcción Individual en Terreno Propio, la Orden de descuento se enviará a la respectiva Afiliada a partir de la fecha de la primera Ministración.

**SEXAGÉSIMA QUINTA.-** Cuando el Acreditado se separe del sector público, la forma de pago será directamente en la cuenta que corresponda y no vía descuento por nómina. El monto de la Amortización que éste deberá pagar será el establecido en el Contrato de Mutuo 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 en la cuenta que corresponda.

**SEXAGÉSIMA SEXTA.-** El Saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda a la fecha de la formalización del Crédito que la Derechohabiente 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.

**SEXAGÉSIMA SÉPTIMA.-** 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.



**SEXAGÉSIMA OCTAVA.-** Será responsabilidad de las Dependencias o 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 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.

**SEXAGÉSIMA NOVENA.-** En caso de que, el Acreditado no cumpla con la Obligación de Pago pactada en el Contrato de Mutuo con Interés, se procederá con lo establecido en el modelo integral de cobranza como propuesta de solución a los créditos para regularizar su adeudo, autorizado por la Comisión Ejecutiva.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL INTERÉS MORATORIO**

**SEPTUAGÉSIMA.-** Salvo en el caso de que haya requerido suspensión a que hace referencia la regla Septuagésima Cuarta, 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**

**SEPTUAGÉSIMA PRIMERA.-** 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. Cuando sea susceptible de aplicar algún otro Crédito para cubrir el saldo pendiente por liquidar en forma total, de conformidad con la carta saldo previamente emitida por el FOVISSSTE, siempre y cuando ambos actos se formalicen en la misma escritura pública.

**SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA.-** La sustitución de la Garantía Hipotecaria solo 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. 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, el Vendedor y la Mandataria, 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 la Mandataria, 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 la Mandataria, sin que la intervención de éste genere pago alguno por comisión.

## **SECCIÓN CUARTA DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA**

**SEPTUAGÉSIMA TERCERA.-** El incumplimiento a cualquier obligación contraída por el Acreditado en los contratos donde se formalicen los Créditos que otorgue el FOVISSSTE, tendrá como resultado la terminación anticipada del mismo, produciendo las consecuencias legales que haya lugar, considerando además de los supuestos previstos en la Ley, los siguientes casos:

- I. Cuando un Acreditado incumpla la Obligación de Pago por más de ciento ochenta días naturales y que no haya ejercido la suspensión establecida.

- II. Cuando los Acreditados no mantengan vigente, por todo el tiempo que exista saldo a su cargo, el Seguro de daños.
- III. Cuando el Acreditado abandone el inmueble objeto del Crédito o sea destinado a un uso comercial así como realizar acciones para gravar, enajenar, arrendar, ceder los derechos del Crédito o dar en comodato el inmueble.

## SECCIÓN QUINTA

### DE LA ACTUALIZACIÓN DEL SALDO INSOLUTO

**SEPTUAGÉSIMA CUARTA.-** En apego al artículo 26 inciso B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 185 de la Ley, el Saldo Insoluto de los Créditos se actualizará en la proporción en la que resulte más bajo entre el Salario Mínimo General y la Unidad de Medida y Actualización.

## SECCIÓN SEXTA

### DE LA SUSPENSIÓN POR SEPARACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO

**SEPTUAGÉSIMA QUINTA.-** Cuando por cualquier razón, el Acreditado deje de prestar sus servicios en el régimen de la Ley, podrá solicitar suspensión 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 suspensión 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 suspensión.

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

## SECCIÓN SÉPTIMA

### DE LA CONSULTA DE LA SITUACIÓN CREDITICIA

**SEPTUAGÉSIMA SEXTA.-** 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, Formalización y Recuperación de Créditos del FOVISSSTE y sus modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2021, así como los criterios para la Operación del Esquema Crediticio FOVISSSTE PARA TODOS publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 27 de febrero de 2020, sin embargo, éstos seguirán rigiendo la operación y formalización de aquellos Créditos que hayan sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Reglas.

Una vez aprobado el presente acuerdo, quedará sin efecto el acuerdo 31.1375.2021 emitido por la Junta Directiva.

**TERCERO.-** El proceso de Inscripción Continua entrará en operación a partir del día hábil siguiente de la publicación de las presentes Reglas en el Diario Oficial de la Federación."

**CUARTO.-** En el supuesto que se implementen en el futuro nuevos esquemas o modalidades de financiamiento, deberán ser autorizados por los Órganos de Gobierno.

**QUINTO.-** En la ejecución de cualquiera de los esquemas crediticios que opere el FOVISSSTE, los Desarrolladores, Constructores, comercializadores y en general, las partes que intervengan en su operación, deberá observar lo que dispone la Norma 247, lo cual se podrá también observar en los contratos y convenios que se suscriban en lo específico.

**SEXTO.-** En el caso de que existan modificaciones en la denominación de los cargos de la estructura orgánica del FOVISSSTE y de los Departamentos de Vivienda del Instituto en las entidades federativas, las actividades que se enuncian en las presentes Reglas serán realizadas por aquellas áreas administrativas que las suplan.

**SÉPTIMO.-** La publicación en el Diario Oficial de la Federación de las presentes Reglas se realizará una vez que se concluyan los procedimientos que se determinan en los Lineamientos por los que se establece el proceso para la emisión, actualización y publicación de instrumentos normativos del Instituto, hasta su aprobación por la Junta Directiva del Instituto.

**OCTAVO.-** Se instruye publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Federación."

Atentamente

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2022.- Prosecretaria de la Junta Directiva, Mtra. **Andrea Nava Fernández del Campo.-**  
Rúbrica.

(R.- 530716)