

# INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

## **ACUERDO 60.1379.2022, por el que se aprueba la modificación del Programa Reestructura de UMA a Pesos.**

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/219/2022.

**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 para modificar el Programa Reestructura de UMA a Pesos, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 60.1379.2022.-** “La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso g), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), y 40, fracción XVII, inciso g), de su Estatuto Orgánico y con base en el acuerdo 7167.926.2022 de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, por unanimidad, aprueba la modificación del Programa ‘Reestructura de UMA a Pesos’, en los siguientes rubros:

### **SEGUNDO. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD:**

#### **Producto ‘Reestructura de UMA a Pesos Interna’**

Las reestructuras de los créditos correspondientes al producto ‘Reestructura UMA a Pesos Interna’ se formalizarán ante mediador certificado y serán inscritas en el Centro de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México. Como un apoyo para la adhesión al programa, el cincuenta por ciento (50 %) de los gastos requeridos para la mediación serán cubiertos por FOVISSSTE y el otro cincuenta por ciento (50 %) serán cubiertos por el acreditado que desee adherirse al programa.

El modelo de ‘Convenio Modificatorio por Reestructura de UMA a Pesos’ será elaborado por la Subdirección de Asuntos Jurídicos y requisitado por el mediador certificado y deberá contener como anexos:

- Copia simple de la escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la que conste el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, con rúbrica del acreditado en todas las hojas.
- Identificación oficial con fotografía ya sea la credencial del INE, pasaporte o cédula profesional vigentes, con rúbrica del acreditado.
- Estado de cuenta anterior a la autorización de la reestructura, con detalle de movimientos.
- Carta de aceptación de descuento fijo y aceptación del pago de honorarios al mediador certificado.
- Último recibo de pago.
- Constancia de Identificación Fiscal del SAT (RFC).
- Último estado de cuenta de AFORE.
- Solicitud de reestructura de UMA a pesos.

**TERCERO. MECÁNICA DE OPERACIÓN:** La operación del programa se dará de la siguiente manera:

En el Sistema SIBADAC:

**‘Reestructura de UMA a Pesos Interno’:**

- El Departamento de Vivienda validará que el último descuento para pago del crédito hipotecario reflejado en el estado de cuenta del acreditado corresponda al 30 % de su sueldo básico actual. En caso de que su descuento sea menor, la obligación de pago se determinará al momento de la originación del crédito reestructurado y será el equivalente en pesos del 30 % de su sueldo básico. Se debe entender como sueldo básico la base por la que aporte su Dependencia el concepto de ‘aportaciones a la Subcuenta de Vivienda’.
- El Departamento de Vivienda reunirá la documentación necesaria para formar el expediente, así como la carta de aceptación para cubrir el 50 % (cincuenta por ciento) de los gastos de honorarios de la mediación, recabará los datos de contacto del acreditado y le solicitará la elección de un mediador dentro del Padrón de Mediadores Certificados que para tal efecto autorice el FOVISSSTE.

El Departamento de Vivienda levantará una aclaración y la autorizará a través del Sistema Integral de Originación (SIO) en donde confirme y valide que cuenta con el convenio firmado y registrado, a fin de que la Subdirección de Finanzas genere y pague la CLC de los honorarios del mediador.

- El Departamento de Vivienda remitirá por vía electrónica al mediador elegido por el acreditado la documentación para tal fin, así como los datos de contacto del acreditado.
- El mediador contactará al acreditado para hacerle llegar el modelo de convenio requisitado con los datos del crédito y recabará, en cinco tantos, su firma en el convenio y sus anexos. Igualmente, recabará la firma del apoderado legal del FOVISSSTE autorizado para tal efecto se inscribirá el instrumento en el Centro de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Una vez inscrito el convenio y registrado ante el Centro de Justicia Alternativa del Tribunal de la Ciudad de México, el mediador entregará un tanto, debidamente formalizado, al acreditado, al Departamento de Vivienda, a la Subdirección de Asuntos Jurídicos para su registro y otro a la Subdirección de Crédito para su respectivo envío al Guardavalores quien lo integrará al expediente original, lo digitalizará y lo resguardará.

- Contra entrega del convenio registrado, el acreditado cubrirá el pago del 50 % (cincuenta por ciento) de los honorarios del mediador.
- El Departamento de Vivienda llevará a cabo el procedimiento de la originación de la reestructura en el SIO.
- Con el visto bueno del Guardavalores en el SIO, se instruirá la liquidación del crédito a reestructurar y se migrará al SIBADAC con las nuevas condiciones.
- FOVISSSTE, bajo sus procedimientos de recuperación de créditos, realizará la cobranza de estos y procederá a modificar la orden de descuento a un monto fijo en pesos.
- En caso de que la situación laboral del acreditado cambie o que su salario se modifique y no sea suficiente para cubrir a través de descuentos la obligación de pago fija en pesos, será obligación del acreditado realizar sus pagos a través de los bancos y cuentas autorizadas por FOVISSSTE.
- En caso de que el acreditado presente un estatus laboral fuera de sector, aplicará para realizar acciones de cobranza según el Modelo Integral de Cobranza vigente.
- Una vez cubierto el saldo del crédito, se realizarán los procedimientos de liquidación establecidos.

Las quitas derivadas del programa ‘Reestructura de UMA a Pesos Interno’ serán cubiertas contra las reservas del FOVISSSTE, de conformidad de la normatividad vigente.

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.- 530714)**

**ACUERDO 62.1379.2022, por el que se aprueba el Programa de Liquidación Anticipada con Descuentos del 5% y 10%.**

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/220/2022.

**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 del Programa de Liquidación Anticipada con Descuentos del 5% y 10%, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 62.1379.2022.**-"La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso g), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y 40, fracción XVII, inciso g), de su Estatuto Orgánico y con base en el acuerdo 7208.927.2022 de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, por unanimidad aprueba el Programa de Liquidación Anticipada con Descuentos del 5% y 10%, como sigue:

**PRIMERO.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y BENEFICIOS**

Para **ambos descuentos**, las líneas de crédito que aplicarán para este programa se indican a continuación:

<b>CLAVE</b>	<b>LÍNEA DE CRÉDITO</b>
11	VIVIENDA FINANCIADA
12	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
13	DAMNIFICADOS MED. PAGARÉ
14	ADQUISICIÓN-OFFERTA VIV.
15	CONSTRUCCIÓN-OFFERTA VIV.
17	ADQ VIV JUBILADO
18	ADQ VIV CONYUGALES
19	ADQ VIV SUBSIDIOS
20	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
31	REPARACIÓN DE VIVIENDA
32	AMPLIACIÓN DE VIVIENDA
33	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA
34	REP. AMPL. Y MEJ. PAGARÉ
35	CRÉDITO DAMNIFICADO
40	REDENCIÓN DE PASIVO
50	COFINANCIAMIENTO
52	ARRENDAMIENTO
54	COINVERSIÓN
55	COFIN-ALIA2
56	COFIN-RESPALDA2
57	COFIN-ALIA2+ FOV

<b>CLAVE</b>	<b>LÍNEA DE CRÉDITO</b>
58	COFIN-ALIA2+ BCO
60	BANCO UNIÓN (CONSTRUCC.)
61	BANCO UNIÓN (ADQUISIC.)
62	BANCRECER
63	BANCEN
64	FOVI - BANCO INVERLAT
65	BANCO DEL EJÉRCITO
66	FOVI - BANPAÍS
67	FOVI -BANCO INTERESTATAL
68	FOVI - BANORO
69	FOVI-BANCO INTERACCIONES
71	FOVISSSTE - BANCOS
73	FOVI - BANAMEX
75	FOVI - BANCOMER
76	FOVISSSTE-BANOBRAS CONS.
77	FOVISSSTE-BANOBRAS ADQ.
78	FOVI - SERFÍN
79	CRÉDITO AUTOGESTIÓN
80	FOVI - BANCO ATLÁNTICO
81	FOVI - B. C. H.
82	FOVI - BANCRECER
83	FOVI - COMERMEX
84	FOVI - SOMEX
85	FOVI - CREMI
86	FOVI - MULTIBANCO MERC.
87	FOVI - BCO.INTERNACIONAL
89	FOVI - BANCA CONFÍA
90	FOVI - BANCO PROMEX
91	FOVI - BANCO DEL NOROESTE
92	FOVI - BANCO DEL CENTRO
93	FOVI - BANCO DEL NORTE
94	FOVI - BANCO DEL ORIENTE
95	FOVI - BANCO IXE
96	FOVI - INFONAVIT INDIVIDUAL
99	CONVENIOS DE ADHESIÓN O REORIGINACIÓN
101	COFXREEST BMX
102	COFXREEST GRMCY
103	COFXREEST BJRCTO

CLAVE	LÍNEA DE CRÉDITO
104	COFXREEST BNRTE
105	COFXREEST INTRCCNS
106	COFXREEST SCTBNK
107	COFXREEST FNCSA
108	COFXREEST SLDABNRTE
109	COFXREEST BBVAB
110	COFXREEST NOC
111	COFXREEST SUCASITA
112	COFXREEST FIVIDESU
113	COFXREEST BAJÍO
114	COFXREEST HSBC
115	COFXREEST SERFÍN
116	COFXREEST VPNPLUS
117	COFXREEST FINMULMEX
341	REP. AMPL. Y MEJ. PAGARÉ
351	CRÉDITO DAMNIFICADO APL SAR
991	CONVENIOS DE ADHESIÓN O REORIG APL SAR

Para la aplicación de un **beneficio del 5%** se consideran los siguientes requisitos:

- a) El acreditado debe contar con un estatus laboral en Activo o Pensionado.
- b) El crédito debió haberse dispersado en un período mayor de 4 años y hasta 9 años, 11 meses y 29 días.
- c) El crédito debe estar con estatus de Vigente.
- d) La solicitud se realizará a petición del acreditado.
- e) El descuento se aplicará sobre el Saldo Insoluto del crédito (incluyendo el Adeudo Vencido).
- f) El pago total de la liquidación debe realizarse en la quincena correspondiente que se indica en la ficha de pago, en la cual se realizarán dos (2) proyecciones para dos (2) quincenas diferentes para que el acreditado cuente con un mayor periodo para realizar el pago.
- g) Aplica para cartera cedida y propia.
- h) El pago deberá realizarse en instituciones bancarias autorizadas por el FOVISSSTE.
- i) Se excluirán los créditos que estén asignados a cobranza extrajudicial y judicial.
- j) Los pagos que estén en tránsito y que correspondan a una fecha anterior a la fecha de liquidación, disminuirán el beneficio para el acreditado.
- k) Si no se realiza el pago dentro del periodo especificado en la ficha de pago, perderá su vigencia y el acreditado deberá solicitar una nueva ficha con las proyecciones correspondientes.

Para la aplicación de un **beneficio del 10%** se consideran los siguientes requisitos:

- a) El acreditado debe contar con un estatus laboral en Activo o Pensionado.
- b) La dispersión del crédito debió haberse llevado a cabo en un periodo mayor a 10 años. Para los acreditados con un estatus laboral Fuera del Sector, la dispersión de su crédito debe tener un período mayor a 4 años.
- c) El crédito debe estar con el estatus de Vigente.

- d) La solicitud se realizará a petición del acreditado.
- e) El descuento se aplicará sobre el Saldo Insoluto del crédito (incluyendo el Adeudo Vencido).
- f) El pago total de la liquidación debe realizarse en la quincena correspondiente que se indica en la ficha de pago, en la cual se realizarán dos (2) proyecciones para dos (2) quincenas diferentes para que el acreditado cuente con un mayor periodo para realizar el pago.
- g) Aplica para cartera cedida y propia.
- h) El pago deberá realizarse en instituciones bancarias autorizadas por el FOVISSSTE.
- i) Se excluirán los créditos que estén asignados a cobranza extrajudicial y judicial.
- j) Los pagos que estén en tránsito y que correspondan a una fecha anterior a la fecha de liquidación disminuirán el beneficio para el acreditado.
- k) Si no se realiza el pago dentro del periodo especificado en la ficha de pago, perderá su vigencia y el acreditado deberá solicitar una nueva ficha con las proyecciones correspondientes.

**SEGUNDO.-** En virtud de la implementación del Programa de Liquidación Anticipada con Descuento del 5% y 10%, la Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, solicitará a la Subdirección de Planeación e Información y su Jefatura de Servicios de Tecnología de la Información la modificación del módulo 'Estado de Cuenta' en el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera (SIBADAC).

**TERCERO.-** La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, actualizará la documentación normativa para la aplicación del nuevo Programa de Liquidación Anticipada con Descuento del 5% y 10%.

#### **CUARTO.- MECÁNICA DE OPERACIÓN**

Los Departamentos de Vivienda del ISSSTE, en el ámbito de sus atribuciones, atenderán las solicitudes de los acreditados a través del SIBADAC, tomando en cuenta los siguientes puntos:

1. Llevar a cabo el trámite de 'Actualización del Estado de Cuenta del crédito hipotecario FOVISSSTE'.
2. Personal del Departamento de Vivienda validará en el SIBADAC que el crédito sea susceptible y determinará el porcentaje del beneficio.
3. En caso de que el crédito sea susceptible, se generará en el SIBADAC la ficha de pago con las dos (2) proyecciones.
4. Una vez que el acreditado haya realizado el pago, el SIBADAC liquidará el crédito de manera automática en el siguiente corte de devengación, aplicando la quita correspondiente.
5. Liquidado el crédito, el Departamento de Vivienda estará en condiciones de emitir y entregar la constancia de finiquito y el Estado de Cuenta liquidado.

**QUINTO.-** La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, informará semestralmente a la Comisión Ejecutiva el resultado de la aplicación del Programa de Liquidación Anticipada con Descuento del 5% y 10%, así como cualquier modificación que fuera pertinente implementar.

**SEXTO.-** La quita por liquidación anticipada en ambos casos (del 5% y del 10%) será cubierta contra las reservas del FOVISSSTE, bajo los procedimientos que al efecto se aprueben y de conformidad con la normatividad vigente.

**SÉPTIMO. VIGENCIA.-** El Programa de Liquidación Anticipada con Descuento del 5% y 10% será permanente.

**OCTAVO.-** Publíquese 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.- 530711)

**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 Derechohabiciencia 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 Derechohabiciencia 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 Derechohabiciencia 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 Derechohabencia 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. Derechohabencia.-** 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia.

- 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 Derechohabencia.-** 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 Derechohabencia 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 Derechohabiencia 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 Derechohabiencia 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 Derechohabiencia.
- 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 Derechohabiente 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 Derechohabiente 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 Derechohabiente, 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 Derechohabiente, 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 Derechohabiente 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 entrono 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia, 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia 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 Derechohabiente y el Constructor registrado en el padrón del FOVISSSTE, en el que queden establecidas las condiciones, plazos y términos en que se llevará a cabo la obra, debiendo entregar al FOVISSSTE un original del mismo;
- 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 Derechohabencia 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 entresijos 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 Derechohabencia 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 modificatorio a fin de adecuar el monto del Crédito realmente erogado.

**DÉCIMA QUINTA.-** Cuando el Crédito Tradicional se destine a Construcción Común, se ejercerá en los Proyectos de conjuntos habitacionales que el FOVISSSTE autorice, mismos que deberán ser promovidos por mínimo cinco o más 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 cumplimientos 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 modificadorio 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 modificadorio a fin de adecuar el monto del Crédito realmente erogado.

La Derechohabencia, 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 Derechohabencia al cien por ciento y que se encuentre libre de todo gravamen.

En el caso que la Derechohabencia 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 Derechohabencia, el cónyuge deberá comparecer a conformarse y otorgar la Garantía Hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE, siempre y cuando la Derechohabencia 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia 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 Derechohabencia, 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 Derechohabencia 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 valuador 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 Derechohabiente 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 Derechohabencia (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 Derechohabencia (Talón de pago)
- f) Contrato de Crédito debidamente firmado
- g) Copia fotostática de la Identificación oficial de la Derechohabencia
- h) Copia fotostática de la cédula de la Clave Única de Registro de Población (CURP) de la Derechohabencia
- 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 Derechohabencia
- k) Formato de Autorización de la Derechohabencia, 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 Derechohabencia.
- n) Carta de Aceptación por la cual la Derechohabencia 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 Derechohabiente, 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 Derechohabiente 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.

**QUINCUGÉSIMA.-** 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.

**QUINCUGÉSIMA 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.

**QUINCUGÉSIMA 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.

**QUINCUGÉSIMA 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 Cofinanciadore.

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)

**ACUERDO 64.1379.2022, por el que se aprueban los Lineamientos de Elegibilidad y Supervisión de las Entidades Financieras interesadas en participar como Mandatarias del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para la Originación y Formalización de Créditos Hipotecarios.**

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/222/2022.

**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 los Lineamientos de Elegibilidad y Supervisión de las Entidades Financieras interesadas en participar como Mandatarias del Fondo de la Vivienda para la Originación y Formalización de los Crédito Hipotecarios, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 64.1379.2022.-** “La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso g), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y 40, fracción XVII, inciso g) de su Estatuto Orgánico, y con base en el acuerdo aprobatorio 7211.927.2022 de la Comisión Ejcutiva del Fondo de la Vivienda, por unanimidad, aprueba los:

**LINEAMIENTOS DE ELEGIBILIDAD Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS  
INTERESADAS EN PARTICIPAR COMO MANDATARIAS DEL FONDO DE VIVIENDA DEL INSTITUTO  
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, PARA LA  
ORIGINACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Los presentes Lineamientos tienen por objeto definir el proceso de elegibilidad para incorporar nuevas entidades financieras interesadas en participar como mandatarias del FOVISSSTE, así como regular la organización, supervisión y funcionamiento de las mismas, de conformidad con las facultades conferidas en su Reglamento Orgánico a sus Subdirecciones, respecto de:

- I. El proceso y subproceso de elegibilidad que deberán de seguir las Entidades Financieras que se encuentren interesadas en participar como mandatarias del FOVISSSTE;
- II. La supervisión, control y administración de aquellas Entidades Financieras que hayan celebrado un Convenio de Concertación de Acciones y hayan formalizado el Contrato de Mandato respectivo, y que tengan acceso al Sistema Integral de Originación (SIO), para la Originación, Formalización y Vigilancia de los trámites y gestiones de los créditos otorgados y autorizados por Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, hasta la inscripción del primer testimonio de la escritura pública en el Registro Público de la Propiedad que corresponda; y que se encuentren vigentes, y
- III. Las responsabilidades que las Entidades Financieras contraerán al convertirse en Mandatarias del FOVISSSTE.

**Artículo 2.** Cuando se requiera la aplicación de criterios operativos no contemplados en los presentes Lineamientos o en la normatividad que rige al Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se deberá observar lo establecido en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, además de contar con la autorización de la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y de la Junta Directiva.

**Artículo 3.** Los presentes Lineamientos son de aplicación para toda Entidad Financiera legalmente constituida y de observancia obligatoria para los servidores públicos adscritos al FOVISSSTE.

**Artículo 4.** Para efectos de los presentes Lineamientos, se entenderá por:

- I. **Auditor Externo Independiente:** Contador público o licenciado en contaduría pública, en su caso, designado por la Secretaría de la Función Pública, que cumpla, en lo conducente, con las características y requisitos contenidos en las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos” y sus respectivas modificaciones;
- II. **Autoridad Fiscal:** El representante del poder público que puede recaudar impuestos e imponer multas y sanciones en materia fiscal. Tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y el Servicio de Administración Tributaria (SAT);
- III. **Buró de Entidades Financieras:** La herramienta de consulta y difusión con la que podrán conocerse los productos que ofrecen las Entidades Financieras, sus comisiones, tasas, reclamaciones de los usuarios, prácticas no sanas en que incurrir, sanciones administrativas que les han sido impuestas, cláusulas abusivas de sus contratos y cualquier otra información que resulte relevante para informar sobre su desempeño;
- IV. **Capital Contable:** El valor residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos;
- V. **Cartera Vencida:** Los créditos que ha otorgado cualquier entidad financiera y que no han sido pagados por los acreditados en los términos pactados originalmente;
- VI. **Cartera Vigente:** La que representa a todos los usuarios que están al corriente en los pagos del crédito que han adquirido, tanto del monto original como de los intereses;
- VII. **CLC:** La Cuenta por Liquidar Certificada;
- VIII. **CNBV.** La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, es una institución de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), con autonomía técnica y facultades ejecutivas sobre el sistema financiero mexicano la cual tiene entre sus facultades la autorización, regulación, supervisión y sanción, de diversos sectores y entidades del sistema financiero nacional, así como a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento;
- IX. **Comisión Ejecutiva:** La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del ISSSTE;
- X. **CONDUSEF:** La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, es una agencia gubernamental del gobierno mexicano que funciona como defensora de los usuarios de cualquier tipo de servicios financieros en México;
- XI. **Control Interno:** El proceso efectuado por el Titular, la Administración, el Órgano de Gobierno o los demás servidores públicos de una institución, con objeto de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de las metas y objetivos institucionales, y la salvaguarda de los recursos públicos, así como para prevenir actos contrarios a la integridad;
- XII. **Convenio de Concertación de Acciones:** El instrumento jurídico celebrado entre las Entidades Financieras interesadas en participar como mandatarias y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que tiene por objeto establecer las bases, condiciones y procedimientos del proceso de solicitud, otorgamiento y formalización de los créditos con garantía hipotecaria otorgados por el FOVISSSTE;
- XIII. **CURP:** La Clave Única de Registro de Población;
- XIV. **Disposiciones/CUOEF:** Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 2014. Modificadas mediante resoluciones publicadas en el propio Diario el 27 de agosto de 2015; 25 de enero de 2016; 24 de julio de 2017; 4 de enero, 26 de abril 23 de julio y 15 de noviembre de 2018, 4 de noviembre de 2019 y 9 de noviembre de 2020, así como 16 de abril de 2021, respectivamente;
- XV. **Entidades Financieras:** Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, así como las Instituciones de Banca Múltiple legalmente constituidas, que requieren de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o de cualesquiera de las Comisiones Nacionales para constituirse y funcionar como tales y ofrecer un producto o servicio financiero a los Usuarios;
- XVI. **FOVISSSTE:** El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;

- XVII. Índice de Capitalización ICAP:** El coeficiente que representa la fortaleza financiera de una institución para soportar pérdidas no esperadas por los riesgos en los que incurre. El coeficiente de capital se obtiene al dividir el capital neto entre los activos ponderados por su nivel de riesgo;
- XVIII. Instituciones de Crédito:** Las Instituciones de Banca Múltiple interesadas en operar, originar y formalizar los programas de cofinanciamiento emitidos por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE y aprobados por la Junta Directiva del ISSSTE, y que dentro de su operación cotidiana puedan aceptar depósitos del público y crear depósitos a la vista; así mismo proveer otro tipo de servicios financieros, como créditos, regulados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV);
- XIX. ISSSTE:** El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado;
- XX. Malas Prácticas:** Aquellas en las que por falta de habilidad, torpeza o ignorancia, así como por la intención dolosa o fraudulenta; negligencia o ignorancia o por la comisión de actos culposos, generan efectos negativos desde el punto de vista penal, patrimonial, económico, moral, social, de conflicto de intereses o de corrupción al FOVISSSTE o a sus acreditados, realicen cobros indebidos en el proceso de originación de los créditos hipotecarios del FOVISSSTE en cualquiera de sus etapas, que contravengan los estándares de transparencia, debida diligencia y correcto suministro de la información, e incurran en el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del Convenio de Concertación de Acciones de las Entidades Financieras y de sus anexos, en lo individual o coludidas con otro agente, así como cualquier acto que llegare a realizar fuera de su objeto social;
- XXI. Mandatarias.-** Las instituciones de crédito del Sistema Financiero Mexicano y las sociedades financieras de objeto múltiple o limitado, reguladas y no reguladas, denominadas entidades financieras, cuyo objeto social incluya la originación de créditos, que hayan celebrado convenio de concertación de acciones con el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a través del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para participar en el procedimiento de formalización de créditos mediante mandato expreso del mismo.
- XXII. Reserva:** La cantidad que se separa contablemente o se retiene con fines específicos en comparación con los fondos, que se refieren a recursos reales, ya que las reservas son solamente separaciones contables o virtuales;
- XXIII. RPPC:** El Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- XXIV. SIO:** El Sistema Integral de Originación;
- XXV. SIPRES:** El Sistema de Registros de Prestadores de Servicios Financieros de la CONDUSEF, es un registro de carácter público creado por ministerio de ley (Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros), cuyo objetivo principal consiste en proporcionar información corporativa y general de las instituciones financieras que son competencia de la CONDUSEF y que no se encuentren sancionadas o suspendidas por la misma;
- XXVI. SOFOM:** Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple que se reputarán "Entidades Financieras", que podrán ser sociedades financieras de objeto múltiple reguladas o sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas, que cuenten con un registro vigente ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, y que contemplen expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de una o más de las actividades de otorgamiento de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero; además de manifestar su interés en originar los créditos tradicionales autorizados por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, conforme a los programas de crédito y financiamiento emitidos para tal efecto, y
- XXVII. Utilidad:** El Resultado neto positivo del ejercicio fiscal inmediato anterior al de la solicitud de la Entidad Financiera.

**Artículo 5.** Deberá procurarse en todo momento que la supervisión, vigilancia y seguimiento que realicen las áreas administrativas del FOVISSSTE, sea acorde a sus atribuciones de conformidad con la normatividad aplicable; las que se realizarán en protección de los intereses de los acreditados y del Fondo, conforme a las prescripciones aplicables en la implementación de los presentes Lineamientos.

**Artículo 6.** Podrán originar, formalizar, verificar y dar seguimiento a los créditos, aquellas Entidades Financieras que suscriban un Convenio de Concertación de Acciones y formalicen un Contrato de Mandato ante Notario Público, bajo la supervisión de la Subdirección de Crédito, en coadyuvancia con las Subdirecciones de Finanzas, de Administración Integral de Riesgos y de Asuntos Jurídicos. En el entendido

de que las Subdirecciones antes mencionadas podrán solicitar directamente a la entidad financiera la rendición de los informes que se consideren necesarios conforme a las atribuciones conferidas en el Reglamento Orgánico de FOVISSSTE, en los casos que llegaran a conocer respecto de malas prácticas, eventualidades en general o actos de corrupción, en las que pudieran incurrir.

## CAPÍTULO II

### LINEAMIENTOS DE ELEGIBILIDAD DE SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE

**Artículo 7.** Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE en los procesos de originación, formalización y verificación de créditos hipotecarios, deberán manifestar dicho interés por escrito y dirigir su solicitud al titular de la Subdirección de Asuntos Jurídicos del FOVISSSTE, en la cual se deberá precisar el esquema o los esquemas crediticios que deseen operar.

**Artículo 8.** La solicitud deberá presentarse en original y estar suscrita por el representante legal que tenga carácter de accionista con facultades amplias para obligar a su representada, administrador único y/o miembro del consejo de administración o equivalente, con las facultades generales, amplias, vigentes a la fecha en la que se presente la solicitud de referencia.

Dicha información se deberá presentar en una carpeta en cuatro tantos, que contenga la siguiente documentación:

- I. Copia del Acta Constitutiva de la Sociedad que acredite al menos tres años de antigüedad, así como cualquier instrumento jurídico a través del cual se haya efectuado cualquier tipo de cambio en sus estatutos sociales, dichos instrumentos públicos deberán contar con el sello, comprobante y/o boleta que acredite que están debidamente registrados en el Registro Público de Comercio que corresponda;
- II. Copia de las escrituras públicas en la que consten los nombramientos y otorgamiento de poderes y facultades de todos sus representantes legales, los cuales deberán de estar registrados en el Registro Público de Comercio que corresponda en su caso;
- III. Copia del dictamen técnico emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de conformidad con el artículo 87-P de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito vigente;
- IV. Copia de la constancia de registro en el SIPRES emitida por la CONDUSEF, así como constancia donde acredite que no se encuentra suspendida ante la citada comisión por razón alguna;
- V. Logotipo(s) de la Entidad Financiera utilizado(s) para su divulgación y promoción;
- VI. Opinión de cumplimiento en sentido positivo de obligaciones fiscales emitida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP);
- VII. Copia de la Cédula de Identificación Fiscal, expedida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT), en la que se acredite su clave de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- VIII. Copia del comprobante de domicilio, no mayor a dos meses, que corrobore el domicilio fiscal;
- IX. Nombre y los *curriculum vitae* de sus socios que incluyan, como mínimo, información académica y experiencia en el sector vivienda y/o construcción;
- X. Hoja de generales (nombre, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, estado civil, registro federal de contribuyentes, dirección particular y CURP) del Representante Legal.
- XI. Estructura de su órgano de administración, así como su organigrama hasta un segundo nivel y nivel operativo incluyendo nombres, puestos y funciones de sus integrantes;
- XII. Plan estratégico y de operación para la originación y formalización de los créditos hipotecarios;
- XIII. Procedimientos y políticas de originación de crédito, debidamente documentados en los manuales respectivos;
- XIV. Estados financieros dictaminados por un Auditor Externo Independiente, de los dos últimos ejercicios fiscales que cumplan los requisitos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación vigente y el último parcial del ejercicio en marcha;

- XV.** Listado del número de plazas y/u oficinas con las que cuenta en la República Mexicana. Deberá especificar su domicilio fiscal y/o convencional, indicar en qué Entidades Federativas tiene sucursales, el nombre de la persona responsable de la plaza y el número de personas que laboran en las mismas, además de acompañar evidencia fotográfica y documental que acredite dicha condición;
- XVI.** Carta de aceptación de las condiciones crediticias bajo las cuales operarán los esquemas de financiamiento signada por el Representante Legal de la Entidad Financiera, el cual tendrá que ser el mismo representante que haya suscrito la solicitud referida al principio de este artículo;
- XVII.** Descripción pormenorizada de la infraestructura geográfica, tecnológica, financiera, administrativa y de los recursos humanos con los que cuenta;
- XVIII.** Folleto actual donde se identifique los servicios que actualmente brinda;
- XIX.** Página de Internet, redes sociales y correo electrónico, el cual deberá ser de un dominio referente a la Entidad Financiera y no comercial o personal, así como los números telefónicos de contacto;
- XX.** Acciones preventivas, campañas, capacitaciones, el plan y/o estrategia para combatir la corrupción, fraude y/o malas prácticas al interior de la Entidad Financiera;
- XXI.** En su caso, planes correctivos en materia de actos de corrupción, fraude y/o malas prácticas, en los que se especifique de forma ejecutiva a quiénes aplican y la forma de ejecutarse hacia el interior de la Entidad Financiera;
- XXII.** Relación de personas físicas y/o morales con quienes cotidianamente mantienen relaciones jurídicas y/o de negocio;
- XXIII.** Carta signada por el Representante Legal de la Entidad Financiera, en la que, bajo protesta de decir verdad, haga del conocimiento del FOVISSSTE que no ha sido sancionado por la CONDUSEF o sentenciado por la comisión de algún delito de los establecidos en el Código Penal Federal, ni ha obtenido resoluciones desfavorables de orden civil, administrativo y/ o mercantil, por incumplimiento de contratos que involucren la prestación de sus servicio, y
- XXIV.** La información que se estime procedente para causar convicción respecto a la idoneidad de inclusión de la entidad financiera, conforme a los requisitos establecidos en los presentes Lineamientos.

La información solicitada deberá integrarse en el orden antes señalado, debidamente identificada, clasificada y relacionada en un índice temático.

**Artículo 9.** Para la emisión de las opiniones técnicas o dictámenes, la Subdirección de Asuntos Jurídicos se deberá apoyar de las siguientes Subdirecciones:

- I.** Subdirección de Crédito;
- II.** Subdirección de Finanzas; y
- III.** Subdirección de Administración Integral de Riesgos.

La Subdirección de Asuntos Jurídicos será la encargada de recibir las solicitudes de ingreso de las SOFOM interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE durante el proceso de integración y formalización de los créditos, cuando exista una convocatoria que emita el FOVISSSTE para tal efecto.

En los casos en que se reciba la solicitud e información para el ingreso de una entidad financiera en cualquier tiempo fuera del establecido en la Convocatoria emitida para tal efecto, la Subdirección de Asuntos Jurídicos, previa consulta a la Subdirección de Crédito sobre la factibilidad del aumento de entidades financieras, contará con el derecho de negar la inclusión de nuevas SOFOM interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE, por considerar que se encuentra satisfecha la oferta existente.

**Artículo 10.** En un plazo máximo de quince días hábiles, la Subdirección de Asuntos Jurídicos realizará una evaluación previa de la documentación respectiva, con el objeto de determinar lo siguiente:

- I.** Contar con el instrumento público que acredite que la SOFOM interesada se encuentra debidamente constituida bajo las Leyes de la República Mexicana y que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como verificar que se cumplieron con todos los requisitos establecidos en la legislación y normatividad aplicable;
- II.** Que la SOFOM interesada, tenga al menos una antigüedad de tres años de haberse constituido;

- III. Verificar que los cambios en los estatutos sociales de la SOFOM interesada hayan sido formalizados conforme a la legislación aplicable y que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y Comercio que corresponda;
- IV. Que se acredite la personalidad jurídica idónea, con facultades amplias vigentes, conforme a lo establecido por el artículo 8 de los presentes Lineamientos, de quien representará a la SOFOM interesada en la celebración del Convenio de Concertación de Acciones, conforme a los instrumentos públicos de mérito, los cuales deberán contener los datos de inscripción correspondientes;
- V. Verificar que la SOFOM interesada no se encuentre con estatus de cancelada, suspendida, disuelta, extinguida por escisión, fusionada, intervenida, en liquidación, liquidada o revocada, en el SIPRES a cargo de la CONDUSEF, y
- VI. Verificar que la SOFOM haya presentado la carta que establece bajo protesta de decir verdad, que no tiene antecedentes penales o en su caso que no se encuentre en algún juicio derivado de malas prácticas.

**Artículo 11.** En caso de que las carpetas remitidas por las SOFOM no cuenten con alguno de los requisitos establecidos en el artículo 8, la Subdirección de Asuntos Jurídicos podrá solicitar la documentación que sea necesaria para tal efecto.

En caso de que la SOFOM no presente la documentación requerida en el plazo de cinco días naturales, la Subdirección de Asuntos Jurídicos tendrá por no presentada la solicitud de ingreso, lo que notificará por escrito o por cualquier medio electrónico a la SOFOM interesada por ser insuficiente para el inicio del procedimiento de elegibilidad.

**Artículo 12.** En caso de que se cumpla con los criterios y requisitos establecidos en el artículo 10 de los presentes Lineamientos, la Subdirección de Asuntos Jurídicos resguardará en sus archivos un tanto de la carpeta presentada por la SOFOM y remitirá los tres tantos restantes por separado a cada una de las Subdirecciones de Crédito, Finanzas, y de Administración Integral de Riesgos, para su respectiva evaluación. Las Subdirecciones antes señaladas emitirán un dictamen y/u opinión técnica en sentido positivo, negativo o, en su caso, condicionado, cuando así lo consideren en el ámbito de su competencia.

**Artículo 13.** Cada una de las Subdirecciones referidas en el artículo que antecede, contará con un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de que haya recibido la documentación completa, para la emisión del dictamen o, en su caso, una opinión técnica, en el respectivo ámbito de su competencia, sobre la idoneidad de la inclusión de la SOFOM que corresponda. En caso de que no se reciba el dictamen o la opinión técnica respectivos en el plazo antes señalado, se entenderá en sentido negativo.

**Artículo 14.** Una vez que las carpetas hayan sido analizadas por las áreas administrativas involucradas en el proceso de elegibilidad y se detectaran omisiones o errores en la documentación remitida, que impida la emisión de un dictamen y/u opinión técnica, la Subdirección de Asuntos Jurídicos comunicará al representante legal de la SOFOM por escrito o por cualquier medio electrónico, a fin de que, por una sola vez, las inconsistencias sean subsanadas, para lo cual se otorgará un plazo no mayor de cinco días hábiles. En caso de que la SOFOM no remita la documentación faltante dentro del plazo otorgado para tal fin, se tomará como negativa ficta el ingreso de la Entidad Financiera.

**Artículo 15.** La Subdirección de Crédito evaluará los siguientes aspectos:

- I. Calidad y detalle de los manuales de procedimientos de crédito;
- II. Capacidad de la SOFOM interesada para operar los esquemas de crédito del FOVISSSTE;
- III. Estructura de la SOFOM interesada, la cual deberá integrarse por área operativa, de sistemas, jurídica y administrativa;
- IV. Plan estratégico y de operación con los siguientes elementos:
  - a) Plan de expansión estructural;
  - b) Plan de expansión de atención geográfica;
  - c) Plan de capacitación de su personal en todos sus niveles.
- V. Alternativas y garantías ofrecidas por la SOFOM interesada para solventar eventualidades;
- VI. Evaluación operativa y de tecnología de la información que le permita realizar los procesos de forma eficiente, y
- VII. Evaluación a través de indicadores de calidad en el servicio como eventual mandataria del FOVISSSTE.

En caso de que el dictamen fuese en sentido positivo, la Subdirección de Crédito establecerá el mecanismo para el cálculo del monto de una fianza a favor de FOVISSSTE que garantice las responsabilidades en las que pueda incurrir la SOFOM interesada, por el incumplimiento a sus obligaciones derivadas del Convenio de Concertación de Acciones, para lo cual podrá solicitar el auxilio de la Subdirección de Administración Integral de Riesgos.

**Artículo 16.** La Subdirección de Finanzas analizará los estados financieros presentados por la SOFOM interesada a efecto de determinar su fortaleza financiera, para lo cual efectuará una evaluación comparativa de la sustentabilidad financiera de la institución respecto de otras instituciones similares con el mismo giro y actividad específica, lo anterior de conformidad con lo emanado en las Disposiciones.

Realizará una revisión del Listado de Contribuyentes de conformidad con el Artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, con la finalidad de detectar que la SOFOM interesada no haya incurrido en la simulación y/o inexistencia de operaciones.

Para el caso de que la autoridad fiscal detecte que un contribuyente haya emitido comprobantes sin contar con los activos, personal, infraestructura o capacidad material, directa o indirectamente, para prestar los servicios o producir, comercializar o entregar los bienes que amparan tales comprobantes, o bien, que dichos contribuyentes se encuentren no localizados, se presumirá la inexistencia de las operaciones amparadas en tales documentales.

Asimismo, realizará la revisión en el Buró de Entidades Financieras, con la finalidad de conocer los productos que ofrece la SOFOM interesada, sus comisiones y tasas, las reclamaciones de los usuarios, las prácticas no sanas en que incurre, las sanciones administrativas que le hayan sido impuestas, las cláusulas abusivas de sus contratos y otra información que resulte relevante para informar sobre su desempeño. Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 8o. Bis, 11, 56 Bis, 94, 97 Bis de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, Disposiciones de Carácter General que emite la CONDUSEF para la Organización y Funcionamiento del Buró de Entidades Financieras y Reformas y adiciones a las disposiciones de carácter general para la organización y funcionamiento del buró de entidades.

**Artículo 17.** La Subdirección de Administración Integral de Riesgos analizará los estados financieros de la SOFOM interesada para identificar los siguientes rubros:

- I. Cartera Vencida;
- II. Cartera Vigente;
- III. Resultado Neto;
- IV. Capital Contable, y
- V. Reservas.

Si la SOFOM interesada cuenta con la citada información, se evaluará que la SOFOM interesada presente utilidad en el ejercicio evaluado; que tenga un índice de morosidad menor al 10%; que tenga al menos tres años de operación, y que tenga un índice de capitalización (ICAP) mayor al 11% calculado con la siguiente fórmula:

$$ICAP = \frac{Capital\ Contable + Reservas - Cartera\ Vencida - (0.005 * Cartera\ Vigente)}{Cartera\ Total}$$

La opinión técnica será positiva si la SOFOM interesada cumple mínimo con tres de los cuatro puntos enlistados en el párrafo anterior. En los casos en que el resultado neto sea negativo, se podrá emitir una opinión positiva siempre que se verifique que dicho supuesto no compromete el cumplimiento de las obligaciones de la SOFOM interesada, incluidas las que tenga con terceros.

En el caso de que la SOFOM interesada se constituya como mandataria del FOVISSSTE habiéndose registrado un resultado neto negativo, la Subdirección de Administración Integral de Riesgos, al cabo de un año de operación, podrá evaluar nuevamente la información que considere pertinente a efecto de conocer su solidez financiera, lo que informará a la Subdirección de Asuntos Jurídicos, a la Subdirección de Crédito y a la Subdirección de Finanzas, a efecto de deliberar sobre su permanencia como mandataria del FOVISSSTE.

Para el caso donde no se identifique la información mencionada en el primer párrafo del presente artículo, la Subdirección de Administración Integral de Riesgos, podrá realizar el análisis financiero que considere pertinente, con el objetivo de evaluar la solidez financiera de la SOFOM interesada. Asimismo, podrá evaluar los aspectos operativos que considere relevantes, a efecto de contar con elementos suficientes que le permita emitir una opinión fundada y motivada respecto de la conveniencia de firmar o renovar un Convenio de Concertación de Acciones con la SOFOM interesada.

**Artículo 18.** En caso de que alguna de las Subdirecciones requiera mayor información para emitir su dictamen y/u opinión técnica, la Entidad Financiera deberá apegarse a lo establecido en el Subproceso de "Dictaminación y Registro sobre la idoneidad de incorporar a Entidades Financieras como Mandatarias del FOVISSSTE" para entregarla, en caso contrario se tendrá por no presentada su solicitud, aplicándose las reglas a que se refiere el artículo 14 de estos Lineamientos.

**Artículo 19.** En caso de que se hayan emitido uno o más dictámenes y/u opiniones técnicas en sentido negativo, la Subdirección de Asuntos Jurídicos emitirá el Dictamen Jurídico en sentido negativo, fundando y motivando su resolución, para lo cual, deberá considerar la información emitida por las Subdirecciones a que se ha hecho referencia en los artículos que anteceden.

**Artículo 20.** En aquellos casos en que se cuente con la opinión técnica y/o dictamen en sentido positivo de las tres Subdirecciones antes señaladas, la Subdirección de Asuntos Jurídicos elaborará un dictamen jurídico en un plazo máximo de 15 días hábiles, a partir de la recepción del último Dictamen y/u Opinión, en el que se relacionará en forma cronológica el resultado de los dictámenes y/u opiniones técnicas de las áreas administrativas involucradas y acordará la procedencia para celebrar un Convenio de Concertación de Acciones con la SOFOM de que se trate.

**Artículo 21.** Para la celebración del Convenio de Concertación de Acciones se deberán utilizar los modelos previamente autorizados por la Subdirección de Asuntos Jurídicos. En caso de que uno de los dictámenes y/u opiniones técnicas fuera emitido en sentido positivo condicionado al cumplimiento de algún requisito o de un tema en específico, éste tendrá que ser cumplido antes de la firma de la formalización del Convenio respectivo.

**Artículo 22.** El Convenio de Concertación de Acciones deberá suscribirse por un representante legal que tenga carácter de accionista, administrador único y/o que sea parte del consejo de administración o equivalente, con las facultades generales, amplias, vigentes a la fecha en la que se presente la solicitud de referencia, para poder obligar a su representada ante el FOVISSSTE.

**Artículo 23.** El Convenio de Concertación de Acciones que celebre la SOFOM tendrá una vigencia de tres años, a partir de la fecha de su suscripción, el cual podrá darse por terminado anticipadamente en cualquier momento, por no haber oferta de vivienda o demanda de créditos.

**Artículo 24.** Una vez suscrito el Convenio respectivo, la Subdirección de Asuntos Jurídicos, por medio de sus áreas administrativas adscritas, tramitará ante Notario Público el otorgamiento de un Contrato de Mandato con Representación, al amparo del Convenio de Concertación de Acciones, respectivo, en favor de la SOFOM interesada con una vigencia de tres años, a efecto que cuente con la capacidad legal para representar al FOVISSSTE, en la originación, formalización y supervisión de los créditos hipotecarios autorizados por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

**Artículo 25.** Una vez que el Notario Público ante quien se haya formalizado el contrato de mandato respectivo, expida dos testimonios y una copia certificada del mismo, se distribuirán de la siguiente forma: Un testimonio se quedará en resguardo de la Subdirección de Asuntos Jurídicos, el segundo testimonio será remitido a la SOFOM interesada y la copia certificada será remitida a la Subdirección de Crédito.

**Artículo 26.** Una vez que la SOFOM interesada haya presentado la fianza respectiva, la Subdirección de Asuntos Jurídicos revisará que la fianza otorgada a favor de la SOFOM cumpla con los requisitos establecidos en el Convenio de Concertación de Acciones; en caso de que sea correcta, la remitirá en original a la Subdirección de Finanzas para su resguardo.

### CAPÍTULO III

#### LINEAMIENTOS DE ELEGIBILIDAD DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

**Artículo 27.** Las instituciones de crédito interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE en los procesos de originación y formalización de créditos hipotecarios, deberán entregar una solicitud dirigida al Titular de la Subdirección de Asuntos Jurídicos del FOVISSSTE, en la que precisarán el esquema o los esquemas crediticios que desean operar, acompañada de cuatro tantos de una carpeta que contenga la siguiente documentación:

- I. Copia del acta Constitutiva de la Institución de Crédito interesada, así como cualquier instrumento jurídico a través del cual se haya efectuado cambio de denominación o razón social, fusiones o escisiones, aumento de capital social o nombramiento, sustitución o cambio de miembros de la Junta Directiva y escritura pública en la que conste el poder o los poderes de los representantes legales que, en su caso, suscribirán el respectivo Convenio de Concertación de Acciones; mismos que deberán encontrarse inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda;

- II. Constancia de registro en el SIPRES emitida por la CONDUSEF; así como constancia donde acredite que no se encuentra suspendida ante la citada comisión por razón alguna;
- III. Logotipos de la Institución de Crédito interesada;
- IV. Padrón de Notarios, con los que pretenda formalizar los créditos;
- V. Clave de Registro Federal de Contribuyentes (RFC);
- VI. El organigrama de su departamento hipotecario y/o área similar, incluyendo nombres y puestos de funcionarios responsables;
- VII. Procedimientos y políticas de originación de crédito, debidamente documentados en sus manuales, y
- VIII. Carta de aceptación de las condiciones crediticias bajo las cuales operarán los esquemas de financiamiento signada por el Representante Legal de la Entidad Financiera, el cual tendrá que ser el mismo representante que haya suscrito la solicitud referida al principio de este artículo.

La información solicitada deberá integrarse en el orden antes señalado, debidamente identificada, clasificada y relacionada en un índice temático.

**Artículo 28.** Para la emisión de las opiniones técnicas o dictámenes, la Subdirección de Asuntos Jurídicos se deberá apoyar de las siguientes Subdirecciones:

- I. Subdirección de Crédito;
- II. Subdirección de Finanzas; y
- III. Subdirección de Administración Integral de Riesgos.

La Subdirección de Asuntos Jurídicos será la encargada de recibir las solicitudes de ingreso de las instituciones de crédito interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE durante el proceso de integración y formalización de los créditos, cuando exista una convocatoria que emita el FOVISSSTE para tal efecto.

En los casos en que se reciba la solicitud e información para el ingreso de una entidad financiera en cualquier tiempo fuera del establecido en la Convocatoria emitida para tal efecto, la Subdirección de Asuntos Jurídicos, previa consulta a la Subdirección de Crédito sobre la factibilidad del aumento de entidades financieras, contará con el derecho de negar la inclusión de nuevas instituciones de crédito interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE, por considerar que se encuentra satisfecha la oferta existente.

**Artículo 29.** En caso de que las carpetas remitidas por la institución de crédito no cuenten con alguno de los requisitos establecidos en el artículo 27 de los presentes Lineamientos, la Subdirección de Asuntos Jurídicos podrá solicitar la documentación que sea necesaria para tal efecto.

En caso de que institución de crédito que no presente la documentación requerida en el plazo otorgado para tal fin, la Subdirección de Asuntos Jurídicos tendrá por no presentada la solicitud de ingreso, lo que notificará por escrito o por cualquier medio electrónico a la institución de crédito interesada por ser insuficiente para el inicio del Procedimiento de Elegibilidad.

**Artículo 30.** En caso de que se cumpla con los criterios y requisitos establecidos en el artículo 27 de los presentes Lineamientos, la Subdirección de Asuntos Jurídicos resguardará en sus archivos un tanto de la carpeta presentada por la institución de crédito y remitirá los tres tantos restantes por separado a cada una de las Subdirecciones de Crédito, Finanzas y de Administración Integral de Riesgos, para su respectiva evaluación. Las Subdirecciones antes señaladas emitirán un dictamen y/u opinión técnica en sentido positivo, negativo o, en su caso, condicionado, cuando así lo consideren en el ámbito de su competencia.

**Artículo 31.** Cada una de las Subdirecciones referidas en el artículo que antecede procederá en un término no mayor de quince días hábiles a la emisión de su opinión técnica, en el respectivo ámbito de su competencia, sobre la idoneidad de la inclusión de la institución de crédito que corresponda. En caso de que no se reciba el dictamen o la opinión técnica respectivos en el plazo antes señalado, se entenderá en sentido negativo.

**Artículo 32.** Una vez que las carpetas hayan sido analizadas por las áreas administrativas involucradas en el proceso de elegibilidad y se detectaran omisiones o errores en la documentación remitida, que impida la emisión de un dictamen y/u opinión técnica, la Subdirección de Asuntos Jurídicos comunicará al representante legal de la Institución de Crédito por escrito o por cualquier medio electrónico, a fin de que, por una sola vez, las inconsistencias sean subsanadas, para lo cual se otorgará un plazo no mayor de cinco días hábiles. En caso de que la Institución de Crédito no remita la documentación faltante dentro del plazo otorgado para tal fin, se tomará como negativa ficta el ingreso de la Entidad Financiera.

**Artículo 33.** En caso de que alguna de las Subdirecciones requiera mayor información para emitir su dictamen y/u opinión técnica, la Entidad Financiera deberá apearse a lo establecido en el Subproceso de "Dictaminación y Registro sobre la idoneidad de incorporar a Entidades Financieras como Mandatarias del FOVISSSTE" para entregarla, en caso contrario se tendrá por no presentada su solicitud, conforme a lo establecido en el artículo 29 de estos Lineamientos.

**Artículo 34.** En caso de que se haya emitido uno o más dictámenes y/u opiniones técnicas en sentido negativo, la Subdirección de Asuntos Jurídicos emitirá el Dictamen Jurídico en sentido negativo, fundando y motivando su resolución, considerando la información emitida por las Subdirecciones a que se ha hecho referencia en los artículos que anteceden.

**Artículo 35.** En aquellos casos en que se cuente con opinión positiva de las tres Subdirecciones antes señaladas, la Subdirección de Asuntos Jurídicos elaborará un dictamen jurídico en un plazo máximo de quince días hábiles en el que acordará la procedencia para celebrar un Convenio de Concertación de Acciones con la Institución de Crédito interesada de que se trate.

**Artículo 36.** Para la celebración del Convenio de Concertación de Acciones se deberán utilizar los modelos previamente autorizados por la Subdirección de Asuntos Jurídicos. En caso de que uno de los dictámenes y/u opiniones técnicas fue emitida en sentido positivo condicionado al cumplimiento de algún requisito o de un tema en específico, éste tendrá que ser cumplido antes de la firma de la formalización del Convenio respectivo.

**Artículo 37.** El Convenio de Concertación de Acciones deberá suscribirse por un representante legal que tenga carácter de accionista, administrador único y/o que sea parte del consejo de administración o equivalente, con las facultades generales, amplias, vigentes a la fecha en la que se presente la solicitud de referencia, para poder obligar a su representada ante el FOVISSSTE.

**Artículo 38.** El Convenio de Concertación de Acciones que celebre la institución de crédito tendrá una vigencia de tres años, a partir de la fecha de su suscripción, el cual podrá darse por terminado anticipadamente en cualquier momento, por no haber oferta de vivienda o demanda de créditos.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **RESGUARDO DE LA DOCUMENTACIÓN**

**Artículo 39.** Cada Subdirección deberá tener en resguardo la carpeta de la información proporcionada por las SOFOM e Instituciones de Crédito interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE, así como de sus respectivas opiniones técnicas y/o dictámenes que en su momento hayan sido emitidos.

La Subdirección de Asuntos Jurídicos registrará y resguardará un tanto original de los Convenios de Concertación de Acciones e instrumentos modificatorios que se emitan para tal efecto, así como un tanto de los Mandatos otorgados a las mismas; asimismo la Subdirección de Asuntos Jurídicos remitirá a la Subdirección de Crédito para resguardo un tanto de los Convenios de Concertación de Acciones y un tanto de los mandatos otorgados, mientras que la Subdirección de Finanzas tendrá bajo su resguardo las fianzas otorgadas por las SOFOM e Instituciones de Crédito interesadas en participar como Mandatarias del FOVISSSTE.

#### **CAPÍTULO V**

##### **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

**Artículo 40.** La Subdirección de Crédito, en coadyuvancia de la Subdirección de Asuntos Jurídicos, solicitará de forma anual la actualización de la documentación que considere pertinente, para valorar, en coordinación con las demás Subdirecciones, la continuidad de su elegibilidad.

**Artículo 41.** La Subdirección de Crédito, será la encargada de verificar la vigencia de las fianzas, que su monto coincida con el mecanismo para el cálculo del monto de la fianza establecido en el artículo 15 de los presentes Lineamientos, y de solicitar su renovación.

#### **CAPÍTULO VI**

##### **SUPERVISIÓN, EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DESEMPEÑO DE LAS SOFOM E INSTITUCIONES DE CRÉDITO CON CONVENIO DE CONCERTACIÓN DE ACCIONES VIGENTE**

**Artículo 42.** Las áreas administrativas del FOVISSSTE deberán tomar las medidas preventivas y correctivas necesarias para subsanar cualquier deficiencia o eventualidad en que incurran las Entidades Financieras Mandatarias que cuenten con una relación contractual vigente con el FOVISSSTE, conforme al modelo de evaluación que al efecto emita el FOVISSSTE.

**Artículo 43.** Los mandatarios del FOVISSSTE deberán realizar las acciones necesarias y cubrir los gastos que se deriven, para subsanar las irregularidades en que llegaran a incurrir durante el proceso de originación, formalización y seguimiento de créditos, incluyendo los gastos notariales y derechos de inscripción ante las diferentes oficinas registrales en la República Mexicana; con el objeto de salvaguardar los intereses del FOVISSSTE, asimismo, deberán rendir informes y presentar la información que para tal efecto le solicite el FOVISSSTE a través de la Subdirección de Crédito, que será la encargada de la supervisión correspondiente, respecto de los procesos de seguimiento, originación y formalización de créditos, entre otras.

**Artículo 44.** La Subdirección de Crédito supervisará a las Entidades Financieras que funjan como Mandatarias del FOVISSSTE en los procesos de originación, formalización y seguimiento de crédito, como lo establece el Manual de Crédito para lo cual solicitará anualmente:

- I. Las evidencias que demuestren que su personal tiene conocimiento del adecuado desempeño bajo el cual deberán operar y dirigirse a la derechohabencia de conformidad a las condiciones y procedimientos establecidos en la normatividad que regula el proceso de originación, formalización de crédito y seguimiento en la recuperación de los testimonios que en su caso se adeuden, así como del contenido del propio Convenio de Concertación de Acciones suscrito con el FOVISSSTE;
- II. Las evidencias que demuestren, que su personal recibe la capacitación continua para realizar las mejores prácticas corporativas a efecto de salvaguardar en todo momento los intereses de los derechohabientes y del propio FOVISSSTE, y
- III. Informar los criterios y acciones que aplican para asignar al personal que da atención a los derechohabientes y acreditados, en razón de los compromisos asumidos en el Convenio de Concertación de Acciones, y llevar un control de las personas que ofertan los servicios de las entidades financieras con el propósito de evitar usurpación de identidad o la oferta de servicios de personas que actúen a nombre de las Entidades Financieras sin el consentimiento de éstas.

**Artículo 45.** La Subdirección de Crédito podrá realizar visitas a las Entidades Financieras e Instituciones de Crédito que funjan como Mandatarias del FOVISSSTE, en las que se recabarán los formatos respectivos con las firmas de revisión y/o visto bueno de la Jefatura de Servicios de Formalización de Crédito y/o de la Jefatura de Departamento de Originación de Crédito, en las que se evaluarán los siguientes aspectos, mismos que se citan en forma enunciativa y no limitativa:

- I. El espacio de atención al derechohabiente;
- II. Lugar, ubicación y horarios;
- III. Logotipo y nombre de la SOFOM o Institución de Crédito;
- IV. Mobiliario y equipo;
- V. Clima, iluminación y baños;
- VI. Línea telefónica;
- VII. Mantenimiento y limpieza de oficina;
- VIII. La estructura de personal;
- IX. La Calidad en el servicio;
- X. Condiciones operativas;
- XI. Conocimiento y calidad en el servicio del personal, y
- XII. Conocimiento respecto a la Originación y Formalización del Crédito.

**Artículo 46.** La Subdirección de Crédito, dará seguimiento a la operación de las SOFOM e Instituciones de Crédito que cuenten con Convenio de Concertación de Acciones vigente.

**Artículo 47.** Si bien la supervisión de las entidades financieras dependerá de la Subdirección de Crédito, cualquiera de las Subdirecciones de Asuntos Jurídicos, Finanzas y/o de Administración Integral de Riesgos, que en el respectivo ámbito de sus atribuciones, tengan conocimiento de que las SOFOM y/o Instituciones de Crédito realicen alguna de las conductas que pudieran constituir un riesgo operativo o financiero, que éstas se materialicen en perjuicio para el FOVISSSTE o bien, causen un daño patrimonial, lo notificarán por oficio y por correo electrónico a la Subdirección de Crédito para los efectos procedentes.

**Artículo 48.** En caso de que se detecten conductas que tengan como consecuencia alguna sanción y/o se haya causado un daño patrimonial al FOVISSSTE, se realizará el siguiente proceso:

- I. Una vez que cualquiera de las Subdirecciones del FOVISSSTE haya detectado por cualquier medio, físico o electrónico, el incumplimiento a alguna de las obligaciones del Convenio de Concertación de Acciones previamente celebrado, deberá comunicarlo a la Subdirección de Crédito, en un plazo no mayor de diez días naturales;
- II. En caso de que se detecte un posible daño patrimonial al FOVISSSTE, la Subdirección de Crédito con auxilio de la Subdirección de Administración Integral de Riesgos, cuantificará el monto del daño patrimonial causado y adjuntará la documentación que evidencie el mismo;
- III. La Subdirección de Crédito contará con 30 días naturales para dar aviso por escrito a la SOFOM o Institución de Crédito, en el cual detallará las obligaciones no cumplidas y el monto del daño causado, si fuera el caso, a fin de que la entidad financiera manifieste lo que a su derecho corresponda;
- IV. Una vez que haya recibido la notificación por cualquier medio, la SOFOM o Institución de Crédito contará con un término de cinco días naturales para que manifieste lo que a su derecho convenga y exhiba pruebas, y
- V. Transcurrido el plazo previsto en la fracción que antecede, si a juicio del FOVISSSTE la conducta fue realizada y derivó en alguna afectación a los intereses de este último, la Subdirección de Crédito dictaminará con auxilio de las demás Subdirecciones del Fondo, la sanción que corresponda, lo que notificará en un plazo que no exceda de 15 días naturales. Si la conducta detectada causare un daño patrimonial, se deberá indicar el monto y los motivos del daño.

**Artículo 49.** Si la conducta detectada tiene como resultado la terminación y/o rescisión del Convenio de Concertación de Acciones, la Subdirección de Crédito solicitará a la Subdirección de Asuntos Jurídicos que se notifique la terminación anticipada o rescisión del Convenio de Concertación de Acciones y se lleve a cabo la revocación del Mandato correspondiente. A fin de procurar la conclusión de las operaciones pendientes, se deberá indicar el número de créditos en proceso y las escrituras que la SOFOM o la Institución de Crédito, tenga pendientes por entregar.

**Artículo 50.** Una vez que la Subdirección de Asuntos Jurídicos tenga conocimiento de que la SOFOM o la Institución de Crédito hayan incurrido en las conductas que ameriten la terminación anticipada o la rescisión del Convenio de Concertación de Acciones, procederá a la notificación del aviso de terminación anticipada o rescisión, según corresponda, y llevará a cabo las gestiones necesarias para dar por terminado el contrato de mandato antes mencionado.

**Artículo 51.** Si la conducta detectada tuvo como resultado un daño patrimonial al FOVISSSTE, la Subdirección de Crédito, a través de un representante legal debidamente facultado, solicitará por escrito a la afianzadora que corresponda la ejecución de la fianza, de conformidad con el artículo 279 de la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.

En dicha solicitud se deberá describir el incumplimiento de la obligación garantizada, indicar el importe del daño y anexar a la solicitud el Convenio de Concertación de Acciones, el Aviso a que hace referencia el artículo 48, fracción III de los presentes Lineamientos, la respuesta de la SOFOM o Institución de Crédito que se indica en el artículo 48, fracción IV de los presentes Lineamientos, en su caso, y los documentos que evidencien el daño patrimonial realizado.

Si el daño patrimonial rebasare el monto de la fianza, se emprenderán las acciones legales a que haya lugar, para lo cual se girará oficio a la Subdirección de Asuntos Jurídicos para tal fin.

Asimismo, la Subdirección de Crédito dará vista al Órgano Interno de Control de las conductas detectadas, para los fines que haya lugar.

## CAPÍTULO VII

### DE LA COORDINACIÓN Y SUPERVISIÓN

**Artículo 52.** La Supervisión, Evaluación y Seguimiento del Desempeño de las Entidades Financieras estará sustentada en las Disposiciones; el Artículos 16, Fracciones XXI, XXII, XXIV y XXV, 22 Fracciones VIII, IX y X; 24 Fracción VIII; 26 Fracción VIII; 31, fracción XIX, 33 Fracción XIII; 35 Fracción XV; 37 Fracción III, IX

y XII; 41 Fracción VI; 65 Fracción XIII; 87 Fracciones XIV y XV; 93 Fracciones XI y XII y 95 Fracciones IV y V, del Reglamento Orgánico del FOVISSSTE, las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE; Manuales de Integración y Funcionamiento de las Subdirecciones del FOVISSSTE y los Convenios de Concertación de Acciones celebrados entre el FOVISSSTE y las Entidades Financieras.

**Artículo 53.** La Subdirección de Crédito para mejorar el proceso de operación y supervisión de las Entidades Financieras e Instituciones de Crédito que fungen como Mandatarias evaluará en la operación de los créditos otorgados por el Fondo de la Vivienda del ISSSTE, los siguientes aspectos:

- I. Quejas presentadas en el buzón Anticorrupción;
- II. CLC erróneas, y
- III. Testimonios pendientes de entregar.

**Artículo 54.** La Subdirección de Crédito elaborará un reporte consolidado, para lo cual deberá emitir un informe semestral, en el que se observe el resultado de la evaluación de las Entidades Financieras que funjan como Mandatarias del FOVISSSTE, con base en su desempeño.

**Artículo 55.** En el informe semestral se detallarán las acciones administrativas y legales que conforme a sus facultades haya realizado para la evaluación, en el cual indicará las acciones que se emprenderán para dar atención a los hallazgos detectados, incluirá el seguimiento puntual de los mismos y sus alcances, así como las fechas para su atención.

**Artículo 56.** La Subdirección de Crédito deberá incorporar en el Programa de Trabajo de Administración de Riesgos las áreas de oportunidad que pudieran poner en riesgo el cumplimiento de metas y objetivos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, así como darlas a conocer a través del Comité de Crédito, a fin de implementar mejoras en los mecanismos de control y que puedan evitarse resultados adversos a las expectativas proyectadas.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Las entidades constituidas como Sociedad Anónima Promotora de Inversión (SAPI), que tengan un convenio de concertaciones vigente con el FOVISSSTE, podrán operar hasta en tanto culmine la vigencia de su convenio. Sin embargo, una vez concluida su vigencia únicamente podrán participar como Mandatarias de FOVISSSTE si cambian su constitución a SOFOM.

**SEGUNDO.-** Una vez que sea aprobado el presente acuerdo por la Junta Directiva, quedará sin efecto el Acuerdo 54.1345.2014 de fecha 31 de marzo de 2014, a través del cual, dicho órgano de gobierno aprobó los requisitos de elegibilidad que habrán de cumplir las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple reguladas y no reguladas, para ser sujetas de contratación por parte del Fondo de la Vivienda para participar en los procesos de originación y formalización de los diversos esquemas de crédito que otorga el Fondo de la Vivienda.

Asimismo, queda sin efectos el acuerdo 40.1375.2021 emitido por esta Junta Directiva.

**TERCERO.-** Los presentes Lineamientos deberán ser publicados por la Dirección Normativa de Procedimientos Legales del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, dentro del Portal de la Normateca Electrónica Institucional, durante los siguientes cinco días hábiles posteriores a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**CUARTO.-** Los presentes Lineamientos entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**QUINTO.-** Publíquese 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.- 530717)

**ACUERDO 58.1379.2022, por el que se aprueba el Programa de Financiamiento 2023 del Fondo de la Vivienda del ISSSTE.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- GOBIERNO DE MÉXICO.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Prosecretaría de la Junta Directiva.- Oficio No. PJD/218/2022.

**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 del Programa de Financiamiento 2023 del Fondo de la Vivienda, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 58.1379.2022.-** “La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso a), de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y 40, fracción XVII, inciso a) de su Estatuto Orgánico, por unanimidad, aprueba el Programa de Financiamiento 2023 del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, el cual fue previamente aprobado por la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda mediante acuerdo 7203.927.2022, como sigue:

El Programa de Crédito 2023, prevé el otorgamiento entre 50,201 a 59,274 préstamos, con una inversión total de \$43,717 millones (CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS); de 47,377 a 55,600 créditos serían destinados preponderantemente al esquema de “Tradicional 1er crédito”; de estos 28,167 a 35,690 para el esquema Individuales, Mancomunados y Familiares FOVISSSTE, 19,210 a 19,910 para Contingencias; de 1,829 a 2,283 serían destinados al esquema de “Individual y Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT”, 568 A 750 serían con cargo al esquema de “Tradicional 2º crédito”; y de 427 a 641 serían con cargo al esquema de “Pensionados”.

En cuanto a los créditos con la Banca Múltiple “FOVISSSTE para Todos” serían destinados de 8,800 a 11,000 créditos.

La distribución por esquemas de crédito que se presenta son estimadas en el entendido que se podrán redireccionar los créditos y montos programados en los esquemas de baja colocación a los de mayor demanda, contemplando que no afectaría la estimación global de los créditos y montos aprobados en el Programa de Crédito 2023, ni implicaría la asignación de mayores recursos presupuestarios, con lo anterior se estaría beneficiando a los trabajadores y sus familias con el financiamiento acorde a sus necesidades.

El comportamiento del destino de los recursos se estaría informando periódicamente ante este órgano colegiado.

Las características de los esquemas crediticios que se integran en el Programa, están definidos en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del FOVISSSTE aplicables.

Este programa requiere una inversión total de \$43,717 millones (CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS) que serán financiados con las aportaciones de la subcuenta de vivienda del SAR, la recuperación de créditos, productos financieros, emisiones en los mercados de capital (bursatilización de la cartera), fondeo con líneas de almacenamiento, así como la cesión de derechos fiduciarios, como se aprecia en los siguientes cuadros:

**FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE**  
**PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO 2023 DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE**  
**INGRESOS**  
**(Cifras en miles de pesos)**

CONCEPTO	IMPORTE
DISPONIBILIDAD INICIAL	30,116,270
<b>INGRESOS:</b>	
APORTACIONES 5% NETA	16,957,569
RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NETA	15,068,600
OTROS INGRESOS	2,151,423
<b>SUMAN LOS INGRESOS NETOS</b>	<b>34,177,592</b>
<b>FINANCIAMIENTO EXTERNO:</b>	
BURSATILIZACIÓN DE CARTERA, FONDEO LÍNEAS DE ALMACENAMIENTO Y/O CESIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS	15,000,000
<b>SUMA FINANCIAMIENTO EXTERNO</b>	<b>15,000,000</b>
<b>TOTAL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>79,293,862</b>

(1) Los recursos se podrán emitir en pesos o en su equivalente en UDIS.

En suma, se estima obtener recursos financieros por \$79,294 millones (SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS), los cuales se destinarán a los siguientes conceptos:

**EGRESOS**  
(Cifras en miles de pesos)

CONCEPTO	IMPORTE
OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS (1)	44,339,513
DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS 5%	8,835,469
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	1,345,025
INVERSIÓN FÍSICA	105,807
OTRAS EROGACIONES	1,223,525
DISPONIBILIDAD FINAL	23,444,523
<b>TOTAL DE RECURSOS FINANCIEROS</b>	<b>79,293,862</b>

(1) Incluye el fondo del Programa de Créditos por \$43,717 millones de pesos, apoyos del 50% de gastos de escrituración por \$368 millones de pesos y comisiones a intermediarios financieros por \$254 millones de pesos.

**PROGRAMA DE CRÉDITO 2023**

ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO	NÚMERO DE CRÉDITOS		IMPORTE
	DE:	A:	- PESOS -
<b>TRADICIONAL PRIMER CRÉDITO</b>	<b>47,377</b>	<b>55,600</b>	<b>39,888,920,816</b>
Individuales, Mancomunados y Familiares FOVISSSTE	28,167	35,690	25,766,056,309
Contingencias	19,210	19,910	14,122,864,507
Pesos	10,000	10,000	7,646,865,720
Rezagos	6,610	6,610	5,334,212,268
Autoproducción y Construyes	2,100	2,800	738,290,886
SSCP	500	500	403,495,633
<b>IND Y CONY FOVISSSTE-INFONAVIT</b>	<b>1,829</b>	<b>2,283</b>	<b>1,659,074,403</b>
<b>TRADICIONAL SEGUNDO CRÉDITO</b>	<b>568</b>	<b>750</b>	<b>531,982,806</b>
<b>PENSIONADOS</b>	<b>427</b>	<b>641</b>	<b>231,256,675</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50,201</b>	<b>59,274</b>	<b>42,311,234,700</b>

- Incluye el número de créditos del programa piloto en pesos (10,000)
- El número de créditos del programa Construyes (600 a 800) no son especiales.
- Para determinar el número de créditos del esquema Individual se cruzó la base de trabajadores elegibles del FOVISSSTE con la base del IMSS al cierre de 2021 para estimar el número de trabajadores que cotizan al mismo tiempo en el INFONAVIT, y no han tenido un crédito en ninguna de las 2 instituciones; y para determinar el Conyugal, al no contar con información que permita conocer si los cónyuges de los afiliados al FOVISSSTE cotizan en el INFONAVIT, se utilizó información histórica como base la demanda potencial original estimada de 2019 a 2022.
- Se calculó identificando a los trabajadores que ya han tenido un crédito en el FOVISSSTE.
- Se utilizó el Catálogo de Trabajadores del ISSSTE para identificar a los derechohabientes que cotizaron antes de abril 2007 y después de marzo 2007.

**CRÉDITOS CON LA BANCA MÚLTIPLE 2023**

ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO	Número de créditos		IMPORTE PESOS
	DE:	A:	
FOVISSSTE PARA TODOS	8,800	11,000	1,406,000,000

- El número de créditos representa el 80% de la suma de la estimación anual de colocación de este tipo de créditos de las 4 instituciones de banca múltiple que operarán el programa. El 20% no se consideró derivado de la competencia de mercado que se estima pueda existir en el sector vivienda.

**ACCIONES DE VIVIENDA 2023**

ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO	Número de créditos		IMPORTE PESOS
	DE:	A:	
RENOVA	15,000	15,000	675,000,000

- El número de créditos se determinó a partir del número de créditos otorgados en los primeros tres meses de operación del programa "Respalados M", el cual ya no opera actualmente el FOVISSSTE.

Asimismo, 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.- 530715)

**ACUERDO 65.1379.2022, por el que se aprueba el Programa Liquidación de Créditos 30/60.**

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/223/2022.

**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 del Programa Liquidación de Créditos 30/60, se tomó el siguiente:

**ACUERDO 65.1379.2022.-** "La Junta Directiva, con fundamento en los artículos 214, fracción XVI, inciso g) de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y 40, fracción XVII, inciso g) de su Estatuto Orgánico, y con base en el acuerdo 7216.928E.2022 de la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, por unanimidad aprueba el:

**"PROGRAMA LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS 30/60"****PRIMERO. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y BENEFICIOS**

Se determinó un padrón de acreditados que pueden aplicar al programa, donde se consideraron los siguientes requisitos:

**Segmento 1**

El acreditado debe contar con más de 60 años.

Que al cierre de junio 2022 el acreditado haya pagado más de 2 veces el monto del crédito otorgado.

Aplica para créditos con estatus vigente y vencido.

Que el estatus laboral del acreditado sea activo, fuera del sector o pensionado.

**Segmento 2**

Más de 30 años de antigüedad del crédito.

Aplica para créditos con estatus vigente y vencido.

Que el estatus laboral del acreditado sea activo, fuera del sector o pensionado.

**Beneficios:**

Liquidación del crédito.

El FOVISSSTE podrá actualizar el padrón al menos una vez al año y analizará, de acuerdo a su capacidad financiera, la inclusión de nuevos acreditados que cumplan con las condiciones antes señaladas. Lo anterior será informado a la Comisión Ejecutiva.

**SEGUNDO.-** La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, en virtud de la implementación de este "Programa Liquidación de Créditos 30/60", solicitará a la Subdirección de Planeación e Información, a través de la Jefatura de Servicios de Tecnología de la Información, la generación de un nuevo módulo, similar al del programa Liquidación de 10, en el Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera (SIBADAC) para que se incluya el universo definido para este acuerdo, así como los criterios que debe cumplir su desarrollo.

**TERCERO.-** La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, actualizará la documentación normativa para la aplicación del nuevo Programa Liquidación de Créditos 30/60.

**CUARTO. MECÁNICA DE OPERACIÓN**

El FOVISSSTE, para dar cumplimiento al presente acuerdo, realizará los siguientes pasos:

La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, proporcionará a la Jefatura de Servicios de Tecnología de la Información la base de datos con el padrón de acreditados seleccionados en el punto PRIMERO. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y BENEFICIOS para que sea cargada al SIBADAC.

La Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales realizará la "Actualización del estado de cuenta del crédito hipotecario FOVISSSTE". Si derivado de la actualización del estado de cuenta, el crédito no cumple con los criterios establecidos en el punto PRIMERO, será excluido de los beneficios del presente acuerdo.

La Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales realizará la liquidación de créditos, incluyendo la leyenda "Liquidado por Acuerdo".

Una vez liquidado el crédito, la Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales emitirá la constancia de finiquito, el estado de cuenta liquidado, la baja de la orden de descuento y el desmarcaje del SAR.

La Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales remitirá la constancia de finiquito y el estado de cuenta liquidado a la Subdirección de Asuntos Jurídicos para que, a través de la Jefatura de Servicios de Escrituración, se realice el trámite de cancelación de hipoteca.

La Subdirección de Atención a Acreditados y Enlace con Gerencias Regionales establecerá los mecanismos de comunicación necesarios para mantener informados a los acreditados.

**QUINTO.-** La Subdirección de Finanzas, a través de la Jefatura de Servicios de Ingresos, informará semestralmente a la Comisión Ejecutiva el resultado de la aplicación del Programa Liquidación de Créditos 30/60.

**SEXTO.-** La quita que sea necesaria aplicar será cubierta contra las reservas del FOVISSSTE, bajo los procedimientos que al efecto se aprueben y de conformidad con la normatividad vigente.

**SÉPTIMO. VIGENCIA**

El Programa Liquidación de Créditos 30/60 tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024.

**TRANSITORIO**

**PRIMERO.-** Publíquese 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.- 530712)