



# BOLETIN OFICIAL



**Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora**  
**Secretaría de Gobierno**  
Dirección General de Documentación y Archivo

## CONTENIDO ESTATAL

Reglamento para otorgar créditos con garantía hipotecaria  
del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de  
los Trabajadores del Estado de Sonora.

TOMO CLXVIII  
HERMÓSILLO, SONORA

NUMERO 52 SECC. I  
JUEVES 27 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001

**REGLAMENTO PARA OTORGAR CREDITOS CON GARANTIA HIPOTECARIA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE SONORA****CAPITULO PRIMERO.****DISPOSICIONES GENERALES**

Para efectos de este Reglamento, se entiende por LEY 38, la que crea al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado el 3 de julio de 1989; por INSTITUTO, el de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora; Por ESTADO a las dependencias de la Administración Pública Estatal, al igual que los que los poderes Legislativo y Judicial, por organismos públicos, a las Entidades de la Administración pública Estatal incorporados al Fondo de la Vivienda del Instituto. Por TRABAJADOR, a todo individuo que mediante designación legal presta sus servicios al Estado, o a los Organismos Públicos incorporados al fondo de la Vivienda del Instituto, siempre que sus retribuciones estén consignadas en los presupuestos respectivos o se paguen con cargo a alguna partida presupuesta; Por FOVISSSTESON, al Fondo de la Vivienda del Instituto; por crédito, el préstamo otorgado por el Instituto a los trabajadores, con interés y garantía hipotecaria para los fines establecidos en el artículo 40 de la Ley; por Sindicato, a la Asociación a la cual pertenecen los trabajadores del Gobierno y de los organismos públicos.

**ARTICULO 1º.-** El objeto de este reglamento es el de regular la operación del sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener un crédito mediante préstamos con garantía hipotecaria, así como el de vigilar que los créditos y los financiamientos que se otorguen, se destinen a los fines para los que fueron concedidos.

**ARTICULO 2.-** El instituto a través del FOVISSSTESON, podrá otorgar a los trabajadores del Estado o de los Organismos Públicos afiliados, créditos con interés y garantía hipotecaria, para las siguientes finalidades:

- a) Para la adquisición en propiedad de Vivienda cómoda e higiénica, incluyendo aquellas sujetas al régimen de condominio;
- b) Para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda propiedad del trabajador.
- c) Para el pago de pasivos, contraídos por el trabajador por los conceptos anteriores, siempre y cuando el pasivo no sea a favor del Instituto.
- d) Para la adquisición de terrenos, para la construcción de la vivienda del trabajador.

**ARTICULO 3º.-** Los créditos que se otorguen al trabajador afiliado, deberán destinarse única y exclusivamente a los fines establecido en el ARTICULO 2 de este Reglamento; Y el Instituto a través del FOVISSSTESON, tendrá la facultad para darle seguimiento al destino del crédito otorgado.

**ARTICULO 4º.-** Los créditos que se otorguen serán con recursos del FOVISSSTESON los cuales se integran en la forma y términos que lo establece el Artículo 43 de la Ley 38 del Iссsteson.

**ARTICULO 5º.-** Con sujeción al presupuesto analizado por la Comisión Ejecutiva del Fondo y aprobado por la Junta Directiva del Instituto, se determinará por ésta, el número y monto de los créditos que se otorguen durante el ejercicio fiscal correspondiente para cada organismo afiliado al FOVISSSTESON.

En ningún caso el importe del préstamo que se conceda, ya sea para una sola persona o dos o más en mancomún, podrán exceder del valor total que señale el Fondo de la Vivienda del Banco de México para el financiamiento de vivienda de interés social.

**ARTICULO 6º.-** Los Créditos que se otorguen en los términos de la Ley y de este Reglamento, estarán cubiertos bajo los términos del FIDEICOMISO BANCOMER No. 27160-1, para en caso de muerte o incapacidad total y permanente, que liberará a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas del contrato suscrito con el Instituto, siempre y cuando los beneficiarios notifiquen y entreguen la documentación requerida en un tiempo no mayor a 24 meses a partir de ocurrido el suceso, ante el FOVISSSTESON.

El costo de las aportaciones al Fideicomiso quedará a cargo del acreditado o trabajador y se le descontará en su mensualidad como "SEGURO".

**ARTICULO 7º.-** Cuando un trabajador deje de percibir ingresos por rescisión de contrato, baja o renuncia voluntaria y hubiere recibido un préstamo a cargo del FONDO, se le otorgará una prórroga sin causar intereses en las amortizaciones del capital por un plazo máximo de 6 meses, dicha prórroga terminará en forma anticipada, si el trabajador es contratado por el Estado o por el Organismo público, según sea el caso, en los términos del Artículo 48 de la Ley 38 del Iссsteson. Esta prórroga no implica la condonación del adeudo. En caso de cambio de adscripción, el acreditado deberá notificar al FOVISSSTESON y si no lo hiciere, el importe de sus mensualidades no pagadas por ese motivo, causaran intereses moratorios, en los términos del artículo 18 inciso f), de este Reglamento.

**ARTICULO 8º.-** Los créditos otorgados con cargo del FOVISSSTESON, se darán por vencidos anticipadamente si el acreditado o deudor, sin el consentimiento del Instituto, enajena o grava el inmueble dado en garantía o incurre en las causas de rescisión consignadas en el contrato respectivo.

**ARTICULO 9º.-** El que FOVISSSTESON proporcione a los trabajadores las solicitudes de crédito, no implica de antemano la autorización del mismo.

## CAPITULO SEGUNDO

### LOS REQUISITOS

**ARTICULO 10º.-** Para el otorgamiento de los créditos, el trabajador deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1) PARA LA CONSTRUCCION, REPARACION, AMPLIACION O MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA PROPIEDAD DEL TRABAJADOR BENEFICIADO.

a) Ser trabajador de Base o Personal de confianza.

b) No tener adeudo por concepto de Crédito Hipotecario con FOVISSSTESON.

- c) Presentar solicitud debidamente requisitada.
- d) Comprobante de domicilio.
- e) Acta de nacimiento del solicitante (Original o Copia Certificada).
- f) Acta de nacimiento del cónyuge (Original o Copia Certificada).
- g) Acta de matrimonio en su caso (Original o Copia Certificada).
- h) Los tres últimos talones de pago original y copia.
- i) Carta de trabajo indicando, sueldo, antigüedad, puesto y categoría expedida por la oficina de Recursos Humanos que corresponda.
- j) Escritura original o copia certificada, de la propiedad que se presente como Garantía.
- k) Comprobante del pago de impuestos prediales, pagado a la fecha.
- l) Certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DEROGADO

**1.1 PARA EL MEJORAMIENTO, REPARACIÓN O AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA PROPIEDAD DEL TRABAJADOR BENEFICIADO CUANDO ESTA SEA IGUAL O MENOR A 20 METROS CUADRADOS, DEBERÁ PRESENTAR ADEMÁS DE LOS CONTENIDOS EN EL PUNTO 1 DE ESTE ARTICULO, LOS SIGUIENTES:**

- a) Croquis o plano del estado actual del inmueble al que se destinará el crédito, debidamente firmado por un especialista en el ramo.
- b) Presupuesto y programa de trabajo con avances quincenales, debidamente firmado por un especialista en el ramo.
- c) Fotos actuales del área de la vivienda a remodelar o ampliar.

DE ROGADO

**1.2 PARA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACION DE LA VIVIENDA PROPIEDAD DEL TRABAJADOR BENEFICIADO CUANDO ESTA SEA MAYOR A 20 METROS CUADRADOS, DEBERÁ PRESENTAR ADEMÁS DE LOS CONTENIDOS EN EL PUNTO 1 DE ESTE ARTICULO, LOS SIGUIENTES:**

- a) Croquis o plano del terreno donde se construirá la vivienda, especificando localización, dimensión y colindancias, así como los planos de la vivienda a construir o ampliar, los cuales deberán de presentarse debidamente firmados por un perito de obra.
- b) Presentar licencia o permiso de construcción autorizado por el Ayuntamiento correspondiente.
- c) Presupuesto y programa de trabajo con avances quincenales, debidamente firmado por un especialista en el ramo.
- d) Fotos actuales del área de la vivienda a remodelar o ampliar.

\*260

Para los casos de Terceros Garantes, estos deberán presentar:

- derogado*
- a) Acta de nacimiento del tercer garante (Original o Copia Certificada).
  - b) Acta de nacimiento y de matrimonio del cónyuge del tercer garante (Original o Copia Certificada), en caso de estar casado.
  - c) El original o copia certificada de la escritura o título del bien inmueble que el tercer garante otorgará en garantía hipotecaria.
  - d) El Original o copia certificada del Avalúo Bancario del bien inmueble que otorga en garantía hipotecaria para garantizar el importe del crédito.

**2) PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA CONSTRUIDA MEDIANTE RECURSOS PROPIOS DEL FONDO, ADEMAS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PUNTO 1 CONTENIDOS DEL INCISO a) AL INCISO i) DE ESTE ARTICULO, SE REQUIERE:**

- a) Certificado de NO-PROPIEDAD a nombre del trabajador, su conyuge y de sus dependientes económicos expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- b) Tener dependiente o dependientes económicos en forma exclusiva del trabajador, lo cual se deberá comprobar a satisfacción del FOVISSSTESON.

**3) TRATÁNDOSE DE CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE TERRENOS O VIVIENDA, ADEMAS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PUNTO 1 DE ESTE ARTICULO, EL TRABAJADOR DEBERA DE PROPORCIONAR LO SIGUIENTE:**

- a) Certificado de NO-PROPIEDAD a nombre del trabajador, del cónyuge y de sus dependientes económicos expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En caso de que el terreno esté junto al de su vivienda, este requisito no se solicitará.
- b) Acta de nacimiento del vendedor, (Original o Copia Certificada).
- c) Acta de nacimiento y de matrimonio del cónyuge del vendedor, (Original o Copia Certificada), en su caso.
- d) Promesa de venta en la cual el propietario del inmueble, se compromete por un tiempo determinado a transmitir la propiedad al precio y condiciones que se estipularan en la misma.
- e) Recibo de Agua pagado del último mes, en el caso de que exista dicho servicio.
- f) Avalúo Bancario en Original y Copia, practicado por una Institución Bancaria, sellado por dicha institución.

**4) PARA EL PAGO DE PASIVOS CONTRAIDOS POR LA ADQUISICION DE VIVIENDA, ADEMAS DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PUNTO 1 CONTENIDOS DEL INCISO a) AL INCISO i) DE ESTE ARTICULO, EL TRABAJADOR DEBE PROPORCIONAR LO SIGUIENTE:**

- a) Escritura Original o Copia Certificada de la vivienda motivo del pasivo.
- b) Comprobante del pago de impuestos prediales, pagado a la fecha.

- c) Estado de cuenta actualizado de la fecha del pasivo, expedido por la Institución Bancaria que otorgó el crédito.
- d) Copia del contrato del Crédito Hipotecario que se celebró con la Institución Bancaria o Sociedad Financiera Hipotecaria.
- e) Certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- f) Condiciones para la liquidación del pasivo, expedidas por el Banco o Sociedad Financiera Hipotecaria, firmadas por una persona autorizada de dicha Institución.
- g) Al momento de ser expedido el cheque, una autoridad de FOVISSSTESON acompañará al acreditado para certificar la liquidación total del pago del pasivo ante Institución Bancaria o Sociedad Financiera Hipotecaria.
- h) Es obligación del acreditado realizar los trámites de liberación y registro de la hipoteca que se encontraba a favor de la Institución Bancaria o Sociedad Financiera Hipotecaria, con el propósito de que dichos documentos formen parte integrante del expediente del crédito otorgado por el FOVISSSTESON en un plazo máximo de 30 días.

**ARTICULO.11º.-** El Fovisssteson proporcionará orientación y asesoría técnica a quien lo solicite en la revisión del proyecto de construcción, ampliación o mejora de la vivienda, así como de la integración del expediente objeto de crédito.

**ARTICULO 12º.-** Todos los requisitos se deberán cumplir a satisfacción del FOVISSSTESON con las condiciones de originalidad, sin tachaduras ni enmendaduras.

Cualquier alteración en alguno de los documentos solicitados, implicará la suspensión inmediata de los trámites y la cancelación definitiva de la autorización del crédito.

El FOVISSSTESON no aceptará iniciar ningún trámite para solicitar crédito a persona alguna que haya incurrido en la alteración o falsificación de algún documento en un plazo de 10 años.

### CAPITULO TERCERO

#### OTORGAMIENTO DE LOS CREDITOS

**ARTICULO 13º.-** Las solicitudes de Créditos Hipotecarios otorgadas a los trabajadores, deberán de ser presentados al FOVISSSTESON, a través del Sindicato al que pertenezca el solicitante. Respecto al personal de confianza deberán presentarse directamente al FOVISSSTESON su solicitud aprobada, al Vocal Ejecutivo.

**ARTICULO 14º.-** La asignación del monto presupuestal, para el ejercicio fiscal correspondiente, dependerá del INGRESO anual del FONDO y de la propuesta que la Comisión Ejecutiva presente ante la Junta Directiva y lo que ésta apruebe.

Para asignar los créditos a los trabajadores, se tomarán en cuenta el número de miembros de la Familia, el sueldo o salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados y las características y precios de venta de los inmuebles que se pretendan adquirir, de acuerdo al Artículo 44, de la Ley 38.

Si dentro de un grupo de solicitantes y por limitaciones presupuestales, no es posible otorgarles a todos dicho crédito y se encuentran con una clasificación semejante y con el mismo derecho, ya sea con la intervención de los representantes o directamente en FOVISSSTESON, la asignación se hará por SORTEO.

**ARTICULO 15º.-** El FOVISSSTESON recibirá, por medio del representante de cada sindicato o directamente del trabajador en caso de ser de confianza, los expedientes debidamente integrados y la solicitud perfectamente elaborada, para el estudio y aprobación del trámite.

Se elaborarán los contratos de mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria y de Compra Venta y los pagarés por la cantidad del préstamo. Una vez firmados estos documentos se procederá a enviar dicho contrato a la Dirección General para autorización y firma del Director General.

**ARTICULO 16º.-** Una vez aprobado el otorgamiento de un crédito hipotecario tratándose de los destinados para la construcción, ampliación o mejoramiento de vivienda del trabajador, éste se ministrará en la siguiente forma:

- ~~DEBIDO~~ a).- A la firma del contrato correspondiente, un 50% del monto del crédito;
- ~~DEBIDO~~ b).- El resto del importe, se le entregará en avance de la obra, el cual será verificado técnicamente por el personal de Fovisssteson.

**ARTICULO 17º.-** Los contratos de Hipoteca y de Compra - Venta, se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que corresponda, con la constancia del registrador, de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, o en su defecto podrán presentar poder notarial para hipotecar.

**ARTICULO 18º.-** Los Créditos con Garantía Hipotecaria se regirán bajo las condiciones siguientes:

- a) El valor del inmueble que se ofrece en garantía para los casos de crédito para ampliación de vivienda, no deberá ser menor al monto del crédito y el FOVISSSTESON tendrá la facultad de corroborar este punto.
- b) En el caso de que el bien en garantía no sea la propiedad donde se ejecutará la ampliación, reparación, remodelación o mejora, el acreditado quedará obligado a entregar original o copia certificada de avalúo bancario del bien otorgado en garantía, con el fin de justificar el monto del crédito.
- c) El plazo máximo para la liquidación del crédito no será mayor de 10 años, como lo marca el Artículo 50 de la Ley 38 del Iссsteson.

- d) Los créditos devengarán un interés sobre saldos insolutos que en ningún caso será inferior al 30% del Costo Porcentual Promedio vigente y establecido por el Banco de México, al momento del otorgamiento del crédito.
- e) El acreditado estará obligado a restituir al FOVISSSTESON, la cantidad que corresponda al Capital e Intereses, así como el Seguro, mediante abonos quincenales que serán descontados de su sueldo, mientras sea trabajador del Estado o de Organismo Públicos incorporados. Si por cualquier circunstancia no se efectúa el descuento en su nómina, en un plazo de 30 días, el trabajador estará obligado a pagar dichos abonos en las oficinas del instituto, sito en Blvd. Hidalgo No. 15, Colonia Centro, Hermosillo, Sonora.
- f) En los casos que el trabajador no cumpla puntualmente con sus pagos, estos retrasos causarán un interés MORATORIO que se determinará en el documento en que se formalice el contrato de crédito.
- g) El acreditado podrá pagar por anticipado, sin recargo alguno el total de su saldo en el momento que lo desee.
- h) Cuando el saldo del crédito haya sido liquidado, ya sea por abonos normales o pago por anticipado, el FOVISSSTESON procederá a liberar la Hipoteca en un plazo no mayor de 45 días, mediante oficio dirigido al Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda.

**ARTICULO 19º.-** El acreditado deudor podrá solicitar la sustitución de la Garantía Hipotecaria, presentando una nueva garantía y la documentación que FOVISSSTESON le solicite en los términos del Capítulo Segundo de este reglamento.

**ARTICULO 20º.-** Las solicitudes de crédito con características no previstas en este Reglamento, serán rechazadas sin más trámite.

**DEROGA ARTICULO 21º.-** Cuando el trabajador haya liquidado su crédito hipotecario, deberá transcurrir un año para que éste tenga derecho a iniciar un nuevo trámite para la ampliación, reparación o mejoramiento de su vivienda.

**ARTICULO 22º.-** Los instrumentos privados en que consten los contratos de Hipoteca, tendrán carácter de escritura pública para los efectos de la Fracción I del Artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, como lo marca el Artículo 50-E de la Ley 38 del Issteson.

#### TRANSITORIOS

1.- El presente Reglamento fue aprobado por la H. Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora en sesión ordinaria No. 445 celebrada el día 01 de Noviembre del 2001.

2.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

DIRECTOR GENERAL Y PRESIDENTE DE LA H. JUNTA DIRECTIVA.- PROF. LUIS MORENO BUSTAMANTE.-  
RUBRICA.- REPRESENTANTE DEL PODER EJECUTIVO SUPLENTE DEL LIC. RAMON SOTO SILVA.- LIC. YESENIA SANDOVAL BALLESTEROS.- RUBRICA.- REPRESENTANTE DEL PODER LEGISLATIVO SUPLENTE DEL C.P. MANUEL DE JESÚS MEZA.- RUBRICA.- REPRESENTANTE DEL SUTSPES.- PROF. HECTOR MARTÍN LEYVA LIVSHIN.- RUBRICA.- REPRESENTANTE DE LA SECCION 54 DEL SNTE.- PROF. BENITO PALOMARES AGÜERO.- RUBRICA.- REPRESENTANTE DE LA SECCION 54 DEL SNTE.- PROF. JOSÉ CRISTÓBAL FIERRO LEÓN.- RUBRICA.- REPRESENTANTE DEL PODER JUDICIAL.- LIC. IGNACIO ISLAS CONTRERAS.- RUBRICA.- COMISARIO PUBLICO DE LA SECRETARIA DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO.- C.P. JUAN MANUEL GALVAN PARRA.- RUBRICA.-  
E208 52 Secc. I