

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



1384
17:05



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



Oficio No. COFEME/12/1933

Asunto: Dictamen total (No Final), sobre el anteproyecto denominado "*Reglas para el otorgamiento de créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado*".

México, D.F., a 5 de julio de 2012

Lic. Araceli García Martínez
Directora Jurídica

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
Presente

Se hace referencia al anteproyecto denominado "*Reglas para el otorgamiento de créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado*" (**Anteproyecto**) y a su manifestación de impacto regulatorio (**MIR**), remitidos por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (**ISSSTE**) y recibidos en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (**COFEMER**) el día 15 de junio de 2012, así como su nueva versión recibida el día 21 del mismo mes y año.

Al respecto, esta Comisión llevó a cabo un análisis de la información presentada por el Instituto en el formulario de la MIR con el objeto de determinar si el Anteproyecto se ubica en alguno de los supuestos previstos en el artículo 3 del Acuerdo de Calidad Regulatoria (**ACR**)¹.

La COFEMER observa que el ISSSTE invocó en la MIR que la regulación cumple con los supuestos señalados en el artículo 3, fracción II y V del ACR, a saber:

- "II. Que con la emisión de la regulación se cumple con una obligación establecida en alguna ley, reglamento, decreto, acuerdo u otra disposición de carácter general expedidos por el Titular del Ejecutivo Federal, y*
- V. Que los beneficios aportados por la regulación, en términos de competitividad y funcionamiento eficiente de los mercados, entre otros, son superiores a los costos de su cumplimiento por parte de los particulares".*

Con base en lo anterior, la COFEMER observó lo siguiente:

- a) Que el artículo 174, fracción IV de la Ley de Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (**LISSSTE**) establece que la Comisión Ejecutiva del Fondo de Vivienda propondrá a la Junta Directiva las reglas para el otorgamiento de créditos y el programa de inversión de recursos de vivienda;

¹ Expedido por el Titular del Ejecutivo Federal y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de febrero de 2007.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



- b) Que de conformidad con lo establecido en el artículo 175, fracción VII de la LISSSTE, el Vocal Ejecutivo, dentro de sus atribuciones y facultades, podrá presentar a la Comisión Ejecutiva del Fondo a la Vivienda para su consideración y en su caso aprobación, los programas de crédito a ser otorgados por el Instituto; y
- c) Que el artículo 214, fracción XVI, inciso c), la Junta Directiva en relación con el Fondo de Vivienda podrá establecer las reglas para el otorgamiento de créditos.

Bajo estas condiciones se concluye que el ISSSTE tiene una obligación para expedir las reglas pertinentes para el otorgamiento de créditos a costos bajos y suficientes, destinados a la vivienda, mediante préstamos con garantía hipotecaria, en favor de los trabajadores al servicio del Estado.

Por su parte, el Anteproyecto tiene como finalidad establecer las reglas para operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores acceder a los programas de crédito para la vivienda del Instituto, a costos que se encuentran por debajo de los del mercado inmobiliario y suficiente para adquirir una vivienda digna y decorosa.

En consecuencia, el Anteproyecto y su MIR quedan sujetos al proceso de mejora regulatoria previsto en el Título Tercero A de la LFPA, toda vez que el artículo 3 del ACR sólo exige que se cumpla con un supuesto de calidad para que sea viable expedir la regulación. Por lo anterior y con fundamento en los diversos 69-E, 69-G, 69-H y 69-J de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), la COFEMER tiene a bien expedir el siguiente:

Dictamen Total

I. Consideraciones Generales

En cumplimiento con el mandato establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que precisa el derecho a los trabajadores al servicio del Estado a contar con una vivienda digna y decorosa, mediante el otorgamiento de créditos por parte del ISSSTE. Al respecto, el pasado 19 de enero de 2011 se llevó a cabo la publicación del Acuerdo 46.1325.2010 de la Junta Directiva, por el que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 19 de enero de 2011, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional y las demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Derivado de lo anterior, el ISSSTE envió el pasado 15 de junio de 2012 y 21 del mismo mes y año, respectivamente, a la COFEMER el Anteproyecto consistente en la modificación de las Reglas mencionadas en el párrafo anterior, con el fin de establecer los lineamientos operativos necesarios para actualizar la operación de los esquemas de crédito autorizados por los Órganos de Gobierno del Instituto (la Junta Directiva del ISSSTE y Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE), que serán aplicables en el 2012. Por lo que esta Comisión considera, que la modificación y actualización de las reglas, objeto del presente Anteproyecto, contribuyen a establecer un marco regulatorio que brinda certeza y seguridad jurídica a los particulares, en concreto, a los trabajadores derechohabientes del Instituto.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



II. Definición del problema y objetivos generales.

De acuerdo a lo señalado en la pregunta 2 de la MIR (i.e Describa la problemática o situación que da origen a la intervención gubernamental a través de la regulación propuesta), el ISSSTE señaló que *"El tercer párrafo del artículo 167 de la Ley del ISSSTE, establece que el objetivo del FOVISSSTE es operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para vivienda, mediante préstamos con garantía hipotecaria. Para lograr este propósito, se hace necesaria la emisión de reglas para la operación de esta prestación, de tal forma que la misma Ley en sus artículos 174, fracción IV; 175, fracción VII, 214, fracción XVI, inciso c, establece la facultad del Órgano de Gobierno del FOVISSSTE (Comisión Ejecutiva) de proponer a la Junta Directiva del ISSSTE la emisión de los programas de financiamiento, de operación y las reglas para el otorgamiento de créditos"*.

Derivado de lo anterior, la COFEMER considera que con la emisión del Anteproyecto se atenderían las siguientes situaciones:

- a) **Normar el procedimiento de otorgamiento de créditos hipotecarios a trabajadores derechohabientes del Instituto.** El Anteproyecto busca establecer el procedimiento de operación de los diversos Esquemas de Financiamiento aprobados por el FOVISSSTE.
- b) **Establecer los montos mínimos y máximos, así como las condiciones con las que se impactarán los créditos otorgados para la adquisición de las viviendas para los derechohabientes.** El Anteproyecto establece que los montos de crédito otorgados estarán en función del sueldo básico del trabajador y de los autorizados por la Junta Directiva del ISSSTE y la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE; así como la forma de constituir la garantía hipotecaria, la contratación del seguro de daños y las características que debe cumplir la vivienda.
- c) **Establecer la documentación necesaria para la realización del trámite correspondiente a la solicitud de crédito.** En el Anteproyecto se establece la documentación que el trabajador acreditado deberá presentar para llevar a cabo la integración de su expediente, dependiendo del esquema de crédito.
- d) **Normar el procedimiento de recuperación de crédito, interés moratorio, cancelación y sustitución de garantía hipotecaria, así como la actualización del saldo insoluto y prórrogas; y**
- e) **Abrogar las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado publicadas en el DOF el 19 de enero de 2011.**

De este modo, la COFEMER observa que existe congruencia entre la situación y la propuesta de solución planteada en el Anteproyecto, por lo que se estima que éste podría constituir una solución adecuada a la misma.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



III. Identificación de posibles alternativas regulatorias

En la pregunta 4 de la MIR, el ISSSTE no proporcionó información sobre si llevo a cabo la valoración de otras alternativas distintas a la regulación. Asimismo, el Instituto señaló que la regulación propuesta es la mejor opción para atender la situación anteriormente planteada, ya que *"la Ley del ISSSTE establece la prestación del otorgamiento del crédito y el anteproyecto propuesto desarrolla el procedimiento para obtener el crédito y permitir su recuperación de tal forma que el FOVISSSTE pueda operar el otorgamiento de la prestación"*.

Dicho lo anterior, esta Comisión coincide con el ISSSTE en cuanto a que la regulación propuesta resulta ser la opción más adecuada, ya que con la emisión del Anteproyecto se logrará dar cumplimiento a los objetivos planteados en el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, la COFEMER sugiere a dicho Instituto, para que en futuras ocasiones analice la posibilidad de revisar, y en su caso, tomar en consideración otras alternativas distintas a la regulación para dar solución a la problemática que da origen al Anteproyecto.

IV. Impacto

El análisis de impacto del Anteproyecto que realiza la COFEMER, tiene como finalidad, verificar que los beneficios derivados de la regulación, sean superiores a los costos de la misma. Al respecto, el ISSSTE identificó los siguientes costos asociados al otorgamiento de créditos del FOVISSSTE:

- a) La modificación del trámite "Solicitud de crédito". Al respecto, la COFEMER informa que llevo a cabo la búsqueda del trámite anteriormente referido, el cual no se encuentra inscrito en el Registro Federal de Trámites y Servicios (RFTS), por lo que se sugiere al Instituto realizar la inscripción del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 69-M y 69-N, primer párrafo².

² Artículo 69-M.- La Comisión llevará el Registro Federal de Trámites y Servicios, que será público, para cuyo efecto las dependencias y los organismos descentralizados de la administración pública federal, deberán proporcionarle la siguiente información, para su inscripción, en relación con cada trámite que aplican:

- I. Nombre del trámite;
- II. Fundamentación jurídica;
- III. Casos en los que debe o puede realizarse el trámite;
- IV. Si el trámite debe presentarse mediante escrito libre o formato o puede realizarse de otra manera;
- V. El formato correspondiente, en su caso, y su fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación;
- VI. Datos y documentos específicos que debe contener o se deben adjuntar al trámite, salvo los datos y documentos a que se refiere el artículo 15;
- VII. Plazo máximo que tiene la dependencia u organismo descentralizado para resolver el trámite, en su caso, y se aplica la afirmativa o negativa ficta;
- VIII. Las excepciones a lo previsto en el artículo 15-A, en su caso;
- IX. Monto de los derechos o aprovechamiento aplicables, en su caso, o la forma de determinar dicho monto;
- X. Vigencia de los permisos, licencias, autorizaciones, registros y demás resoluciones que se emitan;
- XI. Criterios de resolución del trámite, en su caso;
- XII. Unidades administrativas ante las que se puede presentar el trámite;
- XIII. Horarios de atención al público;
- XIV. Números de teléfono, fax y correo electrónico, así como la dirección y demás datos relativos a cualquier otro medio que permita el envío de consultas, documentos y quejas, y

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



- b) **Integración de expediente:** El proceso de integrar el expediente puede llevar un lapso de uno hasta 8 meses, atribuible a la rapidez y atención con que el trabajador busque y encuentre la vivienda apropiada a sus necesidades e integre el expediente; otro factor es la disponibilidad de oferta de vivienda, ya que ésta reduce el número de viajes y de costos. En otras palabras, los gastos que se presentan dependen de las necesidades del trabajador en la búsqueda de la vivienda adecuada. \$15 Copias de identificación, CURP, recibos de pago, acta de matrimonio. \$2,400 Transportes para visitar desarrollos de vivienda en municipios diferentes al de residencia. Rango de \$250 a \$3,500 pesos. \$250 Transportes para visitar desarrollos de vivienda en el mismo municipio. Rango de \$50 a \$500 pesos. \$120 Transporte para integrar expediente en entidad financiera. Rango de \$50 a \$250 pesos. \$750 Alimentos y bebidas durante la búsqueda en desarrollos de vivienda. Rango de \$300 a \$1,500 pesos. \$2,000 Avalúo. Rango de 1,500 a 5,000 pesos. Costo: Monto Esperado: \$5,535; Rango del Costo: Límite Inferior: \$2,150 y Rango del Costo: Límite Superior: \$10,765.
- c) **Gastos notariales:** El costo es nulo para el acreditado cuando su pago se incluye en el crédito. Los gastos notariales se refieren a dos conceptos: honorarios del Notario Público e inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El FOVISSSTE apoya con la mitad de estos dos conceptos; la otra mitad debe pagarla el acreditado y puede ser objeto del crédito sin rebasar el monto del crédito autorizado originalmente. Su aplicación está regulada por el segundo párrafo del artículo 186 de la Ley del ISSSTE y por la Trigésima Segunda de las Reglas del anteproyecto y el monto varía según la entidad federativa, por lo que puede ir de cero hasta 1.5% del valor del crédito. \$5,085 Honorarios notariales. Rango de cero a \$12,560 pesos. \$500 Inscripción del contrato en el Registro Público de la Propiedad. Rango de cero a \$1,200 pesos. El costo es nulo para el acreditado cuando se incluye en el crédito. Costo: Monto Esperado: \$5585; Rango del Costo: Límite Inferior: \$0, y Rango del Costo: Límite Superior: \$13760.
- d) **Seguro de daños:** La Vigésima Tercera Regla del anteproyecto establece que el pago de este seguro es obligatorio para el acreditado. El costo de este seguro es el más bajo del mercado, el pago es quincenal y es igual a \$8.50 pesos. Por tanto, los costos estimados en este rubro serían los siguientes: \$204 Pago anual del seguro de daños a cargo del acreditado, con pagos de \$8.50 pesos a la quincena. Costo: Monto Esperado: \$204; Rango del Costo: Límite Inferior: \$204, y Rango del Costo: Límite Superior: \$204.

Al respecto, cabe mencionar que la COFEMER identificó que los costos señalados por el Instituto, anteriormente enumerados, no constituyen nuevos costos de cumplimiento para los particulares, en concreto para los derechohabientes, ya que dichos costos ya se encontraban previstos en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado vigentes.

XV. La demás información que se prevea en el reglamento de esta ley o que la dependencia u organismo descentralizado considere que pueda ser de utilidad para los interesados.

Artículo 69-N.- La información a que se refiere el artículo anterior deberá entregarse a la Comisión en la forma en que dicho órgano lo determine y la Comisión deberá inscribirla en el Registro, sin cambio alguno, **dentro de los cinco días hábiles siguientes**. (énfasis añadido).

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



Adicionalmente, y derivado del análisis que llevo a cabo esta Comisión del Anteproyecto se encontró que existen costos de cumplimiento adicionales a los señalados por el Instituto, en concreto, costos a cargo del Oferente o Constructor, tales como:

- a) La Regla Décimo Cuarta establece que cuando el Crédito Tradicional se destine a Construcción Común, se constituirá una garantía hipotecaria en primer lugar y grado a favor del FOVISSSTE sobre el terreno en el que se ejecutará el Proyecto, el cual deberá estar a nombre de alguno de los cotizantes o de un desarrollador u oferente o constructor, así como contar con un avalúo actualizado.
- b) La fracción III de la Regla Décimo Cuarta señala que los créditos deberán presentar una solicitud por escrito expresando su voluntad para ejercer su crédito bajo el esquema de Construcción Común y en concreto, el Proyecto autorizado, liberando al FOVISSSTE de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento del Desarrollador.

Al respecto, esta Comisión considera que lo señalado en el inciso b) pudiera encuadrar en el concepto de trámite en términos de lo señalado en el segundo párrafo del artículo 69-B de la LFPA³. Por lo que se sugiere al Instituto revisar el concepto mencionado, y en su caso realizar la inscripción del mismo en los términos señalados en los artículos 69-M y 69-N, segundo párrafo.

- c) La fracción V de la Regla Décimo Cuarta señala que en el caso de que el terreno se encuentre a nombre del Oferente o Constructor deberá comparecer con el carácter de garante de los Acreditados, a efecto de formalizar la hipoteca a favor del FOVISSSTE sobre el terreno en el que se ejecutará el Proyecto.
- d) La fracción VI de la Regla Décimo Cuarta establece que el Oferente o Constructor se obligará ante el FOVISSSTE al debido uso de los recursos que éste le ministre para la ejecución del Proyecto, debiendo garantizar el uso de dichos recursos, mediante el otorgamiento de fianzas en los porcentajes y modalidades que defina el FOVISSSTE.
- e) En la fracción IX, dentro del procedimiento de amortización establecido en la Regla Décimo Cuarta, se establece que el Oferente o Constructor deberá realizar y acreditar ante la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, la transmisión de la propiedad del inmueble a cada Acreditado, manteniendo la hipoteca constituida a favor del FOVISSSTE.
- f) La fracción XI de Regla Décimo Cuarta señala que el costo de la supervisión del Proyecto estará a cargo del Oferente o Constructor de vivienda y que el avance de obra deberá ser registrado en el Registro Único de Viviendo (RUV) y/o registro alterno.

³ Para efectos de esta Ley, por trámite se entiende *cualquier solicitud o entrega de información que las personas físicas o morales del sector privado hagan ante una dependencia u organismo descentralizado, ya sea para cumplir una obligación, obtener un beneficio o servicio o, en general, a fin de que se emita una resolución, así como cualquier documento que dichas personas estén obligadas a conservar*, no comprendiéndose aquella documentación o información que sólo tenga que presentarse en caso de un requerimiento de una dependencia u organismo descentralizado. (énfasis añadido).

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA

SE

- g) Las fracciones I, II, III de la Regla Vigésima Segunda establecen las condiciones y términos en que el Desarrollador o Constructor de la vivienda deberá otorgar las garantías correspondientes como consecuencia de la celebración del contrato de obra a precio alzado.

Dicho lo anterior, la COFEMER solicita al Instituto brindar una justificación sobre los costos anteriormente mencionados, y en su caso realice una estimación de los mismos para que esta Comisión este en posibilidad de pronunciarse al respecto.

Respecto a los beneficios de la regulación, el ISSSTE en el formulario de MIR señaló lo siguiente: *"Los costos implícitos del objeto de las Reglas son menores a los que se presentan en el mercado inmobiliario, debido a que el costo anual total de un crédito hipotecario del FOVISSSTE es igual a la suma de la tasa pactada con el trabajador, que va de 4 a 6 por ciento, más el porcentaje equivalente por el aumento del salario mínimo vigente en el Distrito Federal, que en el caso más alto ha estado debajo de 11 por ciento en los últimos 8 años, en tanto que las tasas de entidades financieras del mercado hipotecario están arriba de 12 por ciento. El presente anteproyecto establece las reglas para la tramitación de los créditos a trabajadores del ISSSTE, que en las condiciones actuales de competencia en el mercado inmobiliario tendrían acceso restringido al financiamiento hipotecario. En otro nivel, el acreditado obtiene el beneficio de una vivienda de \$480,000 en promedio, con una inversión promedio de \$24,729 en un año, por una sola vez en la vida del trámite, costos en los que se incluye lo invertido para la búsqueda de vivienda, el pago de seguro de daños por un año y gastos notariales (honorarios e inscripción en el Registro Público de la Propiedad); si se incluye el pago de impuestos y derechos por la elaboración del contrato de mutuo, que dependen de la entidad federativa, el costo podría llegar a \$60,000. Además, el presente anteproyecto da cumplimiento al artículo 167, párrafo tercero de la Ley del ISSSTE, que a la letra cita: "El Fondo de la Vivienda tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Estos préstamos se harán por una sola vez". El anteproyecto que nos ocupa, precisamente se inserta en la normatividad operativa que tiene por objeto materializar el mandato citado en el párrafo inmediato anterior. El crédito hipotecario FOVISSSTE se erige como una primera opción sólida para el derechohabiente si se toman en cuenta sus principales beneficios, a saber: • La tasa de interés anual va de 4 a 6 por ciento, de tal forma que con las actualizaciones del salario mínimo que ocurren periódicamente, el costo anual total, en los últimos ocho años, no ha rebasado el 11 por ciento, en tanto que las tasas de interés anuales del mercado de crédito hipotecario, rebasan 12 por ciento. • Todos los trámites son gratuitos y sencillos. • La amortización del crédito es quincenal y se aplica en la nómina en el centro de trabajo. • El crédito está cubierto por dos seguros; el primero es el seguro contra daños, cuyo costo es de 8.50 pesos quincenales para el trabajador. Este seguro contra daños cubre la pérdida total ante desastres naturales y es el más bajo del mercado. El seguro para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o muerte, el cual libera al acreditado o a sus respectivos beneficiarios, de las obligaciones derivadas del mismo crédito. El costo de este último seguro está a cargo del FOVISSSTE, sin cargo para el acreditado. • El Saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda se aplica directamente a reducir el saldo del crédito, de tal forma que la amortización real es del orden de 35 por ciento quincenal, cuando al trabajador sólo se le descuenta 30 por ciento. El*

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



anteproyecto que se presenta adecua la norma al ejercicio fiscal 2012 y posteriores, dándole claridad, consistencia, facilidad y entendimiento al proceso que regula”.

Asimismo, el ISSSTE realizó una estimación de los beneficios que trae consigo el Anteproyecto dependiendo del esquema de crédito por el que opten. Al respecto, el Instituto señaló lo siguiente:

“a) El crédito Tradicional en todas sus líneas y modalidades (adquisición, construcción individual, construcción común, ampliación, reparación y mejoramiento de vivienda y redención de pasivos) se otorga en función del nivel salarial del trabajador. Al monto obtenido según el Programa de Financiamiento autorizado se suma el saldo de la Subcuenta Individual del Fondo de la Vivienda, por lo que la capacidad de crédito aumenta en la misma magnitud. Se estima en este año un promedio de \$65,000 de saldo en la Subcuenta Individual del Fondo de la Vivienda, por lo que el rango del beneficio se amplía en esta cantidad en el límite superior. De esta forma, el rango de montos autorizados va de \$44,640 a \$837,261, a lo que se suma el promedio de la Subcuenta Individual del Fondo de la Vivienda, con lo que el monto esperado a ejercer es de \$473,450. Beneficio: Monto Esperado: \$473,450 Rango del beneficio: Límite Inferior: \$44,640 Rango del beneficio: Límite Superior: \$902,261. Monto de Crédito Tradicional para todas sus líneas y modalidades.

b) El crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT puede aplicarse para la línea de adquisición de vivienda. El cotizante del FOVISSSTE obtiene los mismos montos máximos y mínimos, en función de su nivel salarial, que en el crédito Tradicional. Al monto obtenido según el Programa de Financiamiento autorizado se suma el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda, por lo que la capacidad de crédito aumenta en esta misma cantidad. Se estima en este año un promedio de \$65,000 de saldo en la Subcuenta Individual del Fondo de la Vivienda, por lo que el rango del beneficio se amplía en esta cantidad en el límite superior. De esta forma, el rango de montos autorizados va de \$133,921 a \$837,261, a lo que se suma el promedio de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda. El monto esperado a ejercer es de \$518,091. En este esquema de crédito no es necesario pasar por el proceso de selección aleatoria, y el cónyuge cotizante al INFONAVIT obtiene el monto al que tiene derecho según la normatividad de aquella institución, que se suma al monto obtenido por el acreditado del FOVISSSTE, y la capacidad de crédito de ambos se incrementa con la suma. El monto esperado y el rango del beneficio son los que corresponden al acreditado del FOVISSSTE. Beneficio: Monto Esperado: \$518,091 Rango del beneficio: Límite Inferior: \$133,921 Rango del beneficio: Límite Superior: \$902,261.

c) El crédito FOVISSSTE con subsidio federal puede aplicarse para la línea de adquisición de vivienda. En este caso el cotizante del FOVISSSTE debe tener un sueldo básico mensual menor a 2.6 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal. Se obtienen los mismos montos máximos y mínimos, en función del nivel salarial del trabajador, que en el crédito Tradicional. Al monto obtenido según el Programa de Financiamiento autorizado se suma el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda, y se otorga un subsidio federal que va desde un peso hasta un máximo de \$62,529, sin que la suma de estos montos rebase el precio máximo de vivienda de \$378,966. De esta forma, el rango de montos autorizados va de \$133,921 a \$335,821, a lo que se suma el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda. El monto esperado a ejercer del acreditado FOVISSSTE, tomando el promedio del monto mínimo y máximo alcanzable es de \$267,371. En este esquema de crédito no es necesario pasar por el proceso de selección aleatoria. Hay que tomar en cuenta que debido a las Reglas de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el valor de vivienda para un Crédito con Subsidio es de \$378,966, y que el monto mínimo del apoyo es de un peso, el límite superior del rango de

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA

SE

montos está acotado de esta forma. Beneficio: Monto Esperado: \$267,371 Rango del beneficio: Límite Inferior: \$133,921 Rango del beneficio: Límite Superior: \$225,821.

d) Monto de crédito Cofinanciado Aliados Plus: El crédito Aliados Plus puede aplicarse para la línea de adquisición de vivienda y es un crédito cofinanciado con entidades financieras. Los montos máximos que otorga el FOVISSSTE están en función del nivel salarial del trabajador. Al monto obtenido se suma el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda. Este esquema es aprovechado generalmente por trabajadores con rangos salariales altos que les permite tener un promedio en el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda aproximado de \$80,000. El monto esperado es de a \$171,401. De esta forma, el rango de montos autorizados por el FOVISSSTE va de \$35,321 hasta \$227,482, a lo que se suma el saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda. En este esquema de crédito no es necesario pasar por el proceso de selección aleatoria. El crédito otorgado por la entidad financiera depende de sus políticas y debe ser con tasa fija y moneda en pesos, sin límite en el valor de vivienda. Beneficio: Monto Esperado: \$171,401. Rango del beneficio: Límite Inferior: \$35,321. Rango del beneficio: Límite Superior: mayor a \$227,482.

e) Monto de la acción de vivienda Respalda2 M: El crédito del esquema Respalda2 M puede aplicarse para la línea de construcción (ampliación, remodelación y mejoramiento de vivienda) y es un crédito otorgado por con entidades financieras con el respaldo de la subcuenta de vivienda del trabajador. Los montos son iguales al saldo de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda con un máximo de \$80,000. Es un nuevo esquema en el que no es necesario pasar por el proceso de selección aleatoria. El crédito otorgado por la entidad financiera depende de sus políticas y debe ser con tasas fija y moneda en pesos, hasta un máximo de \$80,000. Beneficio: Monto Esperado: \$65,000. Rango del beneficio: Límite Inferior: \$6000. Rango del beneficio: Límite Superior: \$800,00.

f) Prórroga de pago por separación del servicio público: Los créditos otorgados por el FOVISSSTE se otorgan en función del sueldo básico del trabajador en términos del salario mínimo mensual general vigente en el Distrito Federal (SMMGVDF), según lo establece la Regla Décima Octava del anteproyecto. El rango de sueldos básicos de los trabajadores derechohabientes va desde 1 SMMGVDF en adelante. Según el segundo párrafo del artículo 17 de la Ley del ISSSTE, las cuotas y aportaciones establecidas se efectuarán sobre el sueldo básico, estableciéndose como límite inferior un salario mínimo y como límite superior, el equivalente a diez veces dicho salario mínimo. Conforme al segundo párrafo de la Regla Cuadragésima Segunda del anteproyecto, la obligación de pago del acreditado es de 30% de su sueldo básico. Esto quiere decir que el mínimo y el máximo descuento está determinado por este rango de sueldos básicos, de tal forma que, tomando en cuenta un SMMGVDF de \$1,894.83, el descuento de amortización mínimo será de $30\% \times \$1,894.83 = \568.45 , y el máximo de $30\% \times \$1,894.83 \times 10 = \$5,684.49$. De esta forma, cuando se autoriza la prórroga de pago, el trabajador se beneficia en que podrá dejar de pagar capital sin causar intereses por un monto que va de \$568.45 hasta \$5,684.49 mensuales, dependiendo de su nivel salarial. Este beneficio puede solicitarse y aplicarse por un plazo máximo de 12 meses durante toda la vida del crédito. El beneficio total puede tener un mínimo de \$538.45 (si la prórroga dura un mes en el nivel salarial más bajo) hasta \$68,213.88 (si la prórroga es de 12 meses en el nivel salarial de 10 SMMGVDF o más). Beneficio: Monto Esperado: \$34376.17 Rango del beneficio: Límite Inferior: \$524.03 Rango del beneficio: Límite Superior: \$68213.88.

g) Beneficios notariales: El beneficio es para el acreditado cuando su pago se incluye en el crédito, los incentivos notariales se refieren a dos conceptos: honorarios del Notario Público e

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El FOVISSSTE apoya con la mitad de estos dos conceptos; su aplicación está regulada por el segundo párrafo del artículo 186 de la Ley del ISSSTE y por la Trigésima Segunda de las Reglas del anteproyecto.

h) Beneficios en materia de desempleo: El anteproyecto prevé la figura de la prórroga que consiste en detener la devengación del crédito por lo que hace a la amortización, los intereses ordinarios y moratorios, por un lapso máximo de 12 meses durante toda la vida del crédito, cuando el trabajador deje de prestar sus servicios en el sector público.

i) Seguro en casos de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente, sin cargo al acreditado, que libera a los beneficiarios del saldo insoluto al momento de actualizarse cualquiera de los eventos citados".

Al respecto, esta Comisión estima que con la emisión del Anteproyecto se generarían beneficios para los derechohabientes, tales como:

- a) El acceso a créditos para la vivienda con tasas de interés por debajo de las establecidas en el mercado inmobiliario, sin que el costo anual del crédito hipotecario sobrepase el 11%;
- b) Establecer diversos esquemas de crédito que permitan a los derechohabientes contar con la mejor opción de crédito, de acuerdo a sus intereses y necesidades para la adquisición de una vivienda;
- c) Dar acceso, mediante reglas claras y precisas, a los derechohabientes a un sistema de financiamiento con créditos baratos y suficientes para adquirir una vivienda digna y decorosa;
- d) El acceso a un crédito mediante la presentación de un trámite gratuito y sencillo;
- e) Amortización del crédito de manera quincenal y vía nómina; y
- f) El establecimiento de apoyos a los derechohabientes como el pago de los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de Propiedad por parte del FOVISSSTE con el 50% del costo total de la operación, beneficios en materia de desempleo, a través de la figura de la prórroga consiste en, detener la devengación del crédito por lo que hace a la amortización, los intereses ordinarios y moratorios, por un lapso máximo de 12 meses durante toda la vida del crédito, cuando el trabajador deje de prestar sus servicios en el sector público y el seguro en casos de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente, sin cargo al acreditado, que libera a los beneficiarios del saldo insoluto al momento de actualizarse cualquiera de los eventos anteriormente mencionados.

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión considera que el presente Anteproyecto genera beneficios superiores a sus costos, toda vez que se establecen reglas claras y precisas que permiten que los derechohabientes del ISSSTE accedan a los diferentes esquemas de crédito hipotecario para adquirir una vivienda.

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



V. Cumplimiento, aplicación y evaluación de la propuesta

El ISSSTE manifestó en la pregunta 11 de la MIR que: *“La implementación del anteproyecto no implica la erogación de recursos públicos específicos o adicionales, pues se hará utilizando los medios disponibles de difusión mediante comunicados como oficios, correo electrónico y su inclusión en los contratos y convenios que se celebren con las entidades financieras, Dependencias y Entidades. El cumplimiento de las especificaciones de cada Regla se programa en el sistema informático denominado Sistema de Originación, el cual está ligado con varios sistemas, por ejemplo, el sistema de sorteo (para el caso de créditos tradicionales), mediante el cual se administra completamente el proceso electrónico de inscripción de solicitudes a través de interfaces sencillas que facilitan el registro de manera personal por los derechohabientes. Este sistema determina de manera automática el monto máximo que se podrá ejercer en función de su nivel salarial, evitando así la captura manual de datos importantes; también previene que, acreditados que con anterioridad han ejercido un crédito hipotecario, no vuelvan a solicitarlo. En el momento requerido, este sistema efectúa el proceso de selección aleatorio. El Sistema de Originación propiamente dicho, administra bases de datos para las solicitudes de los créditos de los esquemas Tradicional, con Subsidio, Conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT, Aliados Plus y Respaldados. Tiene interfaces para la administración completa del proceso de originación, integración de los expedientes, seguimiento de las fases hasta la formalización y liberación de recursos. El Sistema de Integración de Bases de Datos de Cartera, es otro sistema ligado al de Originación, que se encarga de administrar el proceso de recuperación de cartera, desde el envío de las órdenes de descuento (al principio del crédito), la recepción de las amortizaciones, la aplicación de la Subcuenta de Vivienda, de las prórrogas, del seguimiento de saldos y otros hasta la liquidación del crédito”.*

Asimismo, el ISSSTE señaló en la pregunta 12 de la MIR (i.e. Describa la forma y los medios a través de los cuales se evaluará el logro de los objetivos de la regulación) lo siguiente: *“Los resultados que se obtengan en el otorgamiento de créditos se evaluarán según el número y monto de créditos ejercidos principalmente, el tiempo de respuesta de las entidades financieras que participan y la satisfacción del acreditado. Existen módulos para el seguimiento de incidencias durante la formalización del crédito, seguimiento de quejas y estadísticas”.*

Sobre lo anterior, y de acuerdo con la información proporcionada por ese Instituto, no se observa que los procedimientos propuestos para el cumplimiento, aplicación y evaluación de la propuesta impongan costos adicionales para los particulares diferentes a los analizados en el presente dictamen, por lo que la COFEMER no tiene comentario alguno al respecto.

VI. Consulta pública

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 69-K de la LFPA⁴, la COFEMER manifiesta que el Anteproyecto ha estado disponible para consulta pública en el portal de internet de la COFEMER desde el día en que se recibió, es decir, el 15 de junio de 2012.

⁴ Artículo 69-K de la LFPA.- *“La Comisión hará públicos, desde que los reciba, los anteproyectos y manifestaciones de impacto regulatorio, así como los dictámenes que emita y las autorizaciones y exenciones previstas en el segundo párrafo del artículo 69-H. Lo anterior, salvo que, a solicitud de la dependencia u organismo descentralizado responsable del*

COMISIÓN FEDERAL DE MEJORA REGULATORIA

**COORDINACIÓN GENERAL DE MEJORA REGULATORIA
DE SERVICIOS Y DE ASUNTOS JURÍDICOS**



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



Asimismo, se ha verificado que, desde la fecha de publicación del Anteproyecto en el portal de la COFEMER, a la fecha, se haya recibido los siguientes comentarios por parte de particulares:

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	NOMBRE DE QUIEN FIRMA	EMPRESA/PARTICULAR	FECHA DE RECEPCIÓN
<u>B001203039</u>	C. Héctor Alfaro Mendoza	Finaliza Tu Hogar S.A. de C.V.	28/06/2012
<u>B001203040</u>	Lic. Guillermo Yáñez López	Particular	28/06/2012

Por tal motivo, se solicita al ISSSTE que dé respuesta puntual a cada uno de los planteamientos expresados en dichos comentarios, así como a aquellos que, en su caso, se llegaran a recibir hasta la fecha en que dicho Instituto envíe a la COFEMER su respuesta al presente dictamen. Para ello, los comentarios de los particulares estarán disponibles en la dirección electrónica siguiente:

http://207.248.177.30/regulaciones/scd_expediente_3.asp?ID=54/0073/150612

El presente Dictamen Total (No Final) se emite con fundamento en los artículos 69-E, fracción II, 69-G, 69-H y 69-J de la LFPA; 7, fracción II, 9, fracción XI y último párrafo y 10 fracción VI del Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria; así como Primero, fracción II del Acuerdo por el que se delegan facultades al Titular de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria a los servidores públicos que se indican⁵.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente
El Coordinador General

Lic. Paulo Esteban Alcaraz Arias



Comisión Federal
de Mejora Regulatoria
RECIBIDO
2012 JUL 15 09:10:57

Exp. 54/0073/150612
CPR/osm

anteproyecto correspondiente, la Comisión determine que dicha publicidad pudiera comprometer los efectos que se pretenda lograr con la disposición, en cuyo caso la Comisión hará pública la información respectiva cuando se publique la disposición en el Diario Oficial de la Federación; también se aplicará esta regla cuando lo determine la Consejería Jurídica, previa opinión de la Comisión, respecto de los anteproyectos que se pretendan someter a la consideración del Ejecutivo Federal."

⁵ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de julio de 2010.