

Oficio No. CONAMER/20/5117



Asunto: Se emite reiteración de Dictamen Final respecto del anteproyecto denominado "**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.**"

Ref. 54/0013/240920

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 2020

Mtro. José Febo Trujeque Ramírez

Director Normativo de Procedimientos Legales

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

Me refiero a la información adicional respecto del anteproyecto denominado **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**, así como a su respectivo formulario de AIR, ambos instrumentos remitidos por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), y recibidos por la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria (CONAMER) el 12 de diciembre de 2020, a través del sistema informático correspondiente¹.

En cumplimiento al procedimiento previsto en la Ley General de Mejora Regulatoria (LGMR)², el ISSSTE remitió una primera versión del anteproyecto regulatorio que nos ocupa el 24 de septiembre de 2020, y un alcance a la misma el 28 de octubre de 2020, respecto de la cual esta Comisión emitió Dictamen Final a través del oficio CONAMER/20/4252 el 29 de octubre siguiente.

En ese contexto el ISSSTE, a través de la información adicional, solicita lo siguiente:

"Mediante oficio número CONAMER/20/4252 de fecha 29 de octubre del año en curso, la Comisión Nacional de Mejora Regulatoria emitió el Dictamen Final respecto del anteproyecto denominado: "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".

El documento de mérito fue autorizado por el Órgano Colegiado del ISSSTE mediante Acuerdo 28.1371.2020 La Junta Directiva del ISSSTE, por unanimidad, aprueba las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE.

Debido a que el acuerdo emitido por la Junta Directiva tiene algunas variantes con el anteproyecto revisado para la emisión del dictamen, me permitió solicitar la reiteración del dictamen final, con el objeto éste avale el Acuerdo 28.1371.2020.

¹ https://www.conamex.mx² Publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 18 de mayo de 2018



Es importante señalar que la última versión del anteproyecto, que se adjunta y somete a consideración, en opinión del FOVISSSTE, no cambia en sentido alguno lo señalado en el formulario del Análisis de Impacto Regulatorio y por lo tanto es que se solicita la reiteración del Dictamen Final emitido por la CONAMER."

Con base en lo anterior, y con fundamento en los Artículos Tercero, y Cuarto del Acuerdo que fija los lineamientos que deberán ser observados por las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, en cuanto a la emisión de los actos administrativos de carácter general a los que les resultará aplicable el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (Acuerdo Presidencial), publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 8 de marzo de 2017, así como la información contenida en el formulario en análisis, se observa que los supuestos y argumentos a los mismos no cambian respecto a las primeras versiones de AIR remitidas por ese Instituto, por lo que este Órgano Desconcentrado ratifica que fue atendido el supuesto aludido; debido a que con el marco jurídico expuesto se confirma la atribución que le otorga la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a ese Organismo Público Descentralizado para emitir el tema objeto del anteproyecto regulatorio.

Por lo anterior, el anteproyecto y su AIR correspondiente quedan sujetos al procedimiento de mejora regulatoria previsto en el Capítulo III de la LGMR, por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 25, fracción II, 26, 27, 71, cuarto párrafo y 75 de la LGMR, este Órgano Desconcentrado tiene a bien emitir el siguiente:

REITERACIÓN DE DICTAMEN FINAL

I. Consideraciones respecto al requerimiento de simplificación regulatoria.

Tal y como se indicó en el oficio CONAMER/20/4252, en relación con los requerimientos de simplificación regulatoria previstos en los artículos 78 de la LGMR y Quinto del Acuerdo Presidencial el ISSSTE cumple a cabalidad con los preceptos legales indicados respecto de la simplificación regulatoria que plantea este Órgano Desconcentrado, por ello el anteproyecto y su AIR quedan sujetos al procedimiento de mejora regulatoria previsto en el Capítulo III de la LGMR, ello debido a que en la versión que nos ocupa ese Instituto mantiene en el contenido de la propuesta acciones de simplificación regulatoria; tales como, la eliminación de restricción para los esquemas crediticios para los esquemas:

1. FOVISSSTE FAMILIAR
2. FOVISSSTE -INFONAVIT-Individual
3. FOVISSSTE PARA TODOS
4. FOVISSSTE PARA TODOS TRIPARTITA
5. Conyugal FOVISSSTE-ISSFAM

De igual manera, se conserva en la versión que nos ocupa los ahorros contra los costos indica que la propuesta regulatoria y como lo nuevos esquemas previstos implican un incremento en el número máximo de beneficiarios de los créditos de los Programas del FOVISSSTE a la orden de 2172 créditos, y dado que en promedio el monto asignado a los créditos es de \$750,000 pesos por crédito, se tienen \$1,629,000,000.00 pesos adicionales, que en comparación con los costos d





cumplimiento asociados a la emisión de la propuesta regulatoria (a la orden de \$7,397,832.00 pesos, a la orden de \$1,621,602,168.00 pesos.

Para quedar como:

Tabla 1. Comparativo costos vs ahorros	
Costos de cumplimiento (acciones regulatorias nuevas)	\$7,397,832.00
Ahorros generados. (Eliminación de restricciones para obtención de créditos)	\$1,629,000,000.00
Ahorros	\$1,621,602,168.00

Asimismo, en el documento ya referido, y a efectos de cumplir con el requisito de simplificación regulatoria el FOVISSSTE confirma la solicitud a la CONAMER que para el anteproyecto de Reglas se consideren **\$21,602,168.00 pesos**, y se solicita de la manera más atenta que los \$1,600,000,000.00 restantes se puedan considerar para el cumplimiento del requisito de simplificación regulatoria de futuros anteproyectos que se sujeten al procedimiento de mejora regulatoria establecido en la LGMR.

En orden de ideas, se ratifica al ISSSTE que esta Comisión toma nota de su petición respecto del cumplimiento de la simplificación en la carga administrativa de futuras propuestas regulatorias, y para el caso del anteproyecto que nos ocupa, y con base en la petición de ese Instituto, el comparativo de costos de cumplimiento contra ahorros por acciones de simplificación regulatoria quedaría de la siguiente manera:

Tabla 2. Comparativo simplificación regulatoria	
Costos de cumplimiento (acciones regulatorias nuevas)	\$7,397,832.00
Ahorros generados. (Eliminación de restricciones para obtención de créditos)	\$21,602,168.00
Ahorros netos	\$14,204,336.00

II. Consideraciones generales.

La vivienda en México y en el mundo es uno de los principales problemas económicos y sociales de los países, sus regiones y ciudades, el Centro de Estudios de Desarrollo Regional y Urbano Sustentable, de la Universidad Nacional Autónoma de México, indica que en México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda, de ahí su importancia, asimismo indica que la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias, en lo general se considera como incluso un ahorro e inversión para preservar sus recursos, refiere que la mayor parte de la población no tiene acceso a financiamientos que les permitan adquirir una vivienda, lo que propicia que solo un sector minoritario de la población participe en ese mercado. La política del gobierno



trata de apoyar con subsidios y transferencias la asequibilidad a la vivienda, sin embargo, gran parte de la población mexicana no tiene satisfecha esa necesidad. Por otra parte, desde el punto de vista económico, la vivienda es un motor de actividad económica, basado en la industria de la construcción y sus efectos de arrastre.

Destaca la importancia nacional que debiera tener la vivienda para la economía del país ya que al rededor del 85% del PIB lo producen las ciudades, destacando las principales zonas metropolitanas, 17 de ellas, que aportan el 50% de la producción nacional. De hecho, la economía real compete a la economía urbana, simplemente el considerar el capital fijo aglomerado de las propiedades nos da una idea del valor invertido en las ciudades, además de la importancia que tiene el mercado del suelo, la vivienda y el transporte, así como la política gubernamental para su atención.

En ese contexto, La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, desde su origen contempla, la obligación para ese Instituto para el otorgamiento de: I. Préstamos hipotecarios y financiamiento en general para vivienda, en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos o casas habitación, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

III. *Objetivos regulatorios y problemática.*

Al respecto para responder la presente sección del AIR ese Instituto mantiene los argumentos y el contexto vertidos en las primeras versiones de AIR respecto de los cuales deriva la emisión de la propuesta regulatoria, señalando lo siguiente:

"Las Reglas de Otorgamiento de Crédito vigentes fueron publicadas en el año 2012 y reformadas en el año 2014, éstas contienen diversos mecanismos crediticios por los cuales los derechohabientes del ISSSTE puede optar al momento de solicitar un crédito hipotecario. Sin embargo, a lo largo de los últimos años se ha detectado que las condiciones del otorgamiento de crédito podrían perfeccionarse. Otorgando mayor seguridad jurídica a los acreditados y así promover la eficiencia de los procesos de otorgamiento y formalización de créditos hipotecarios. Adicionalmente, otorgar más opciones a los derechohabientes que quieran obtener un crédito hipotecario a fin de que puedan elegir entre el mecanismo de financiamiento que más se adapte a sus necesidades."

Asimismo, ese instituto indicó en el formulario de AIR los objetivos que se pretenden lograr para atender la problemática expuesta, señalando lo siguiente:

"...establecer las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de los créditos con Garantía Hipotecaria del FOVISSSTE, implementar un tratamiento más eficiente y enfocado a salvaguardar los derechos de los acreditados, así como proteger a los intereses del FOVISSSTE. Además, como parte de los objetivos de las Reglas, se amplió la gama de opciones crediticias, a saber: • FOVISSSTE FAMILIAR • FOVISSSTE -INFONAVIT.-Individual • FOVISSSTE PARA TODOS • FOVISSSTE PARA TODOS TRIPARTITA • Conyugal FOVISSSTE-ISSFAM."





Por lo anterior, este Órgano Desconcentrado reitera y considera justificados los objetivos y situación que da origen a la regulación propuesta, por lo que estima conveniente la emisión del anteproyecto de mérito, a fin de que se atienda la problemática descrita por ese Instituto.

IV. Alternativas de la regulación.

Con la finalidad de responder al numeral 4, del formulario del AIR, el ISSSTE identificó como única alternativa **a) Esquemas de autorregulación;** indicando como justificación de tal opción que, *De no reformarse la Reglas, FOVISSSTE tendría que resolver cada caso en concreto atendiendo a la problemática que se trate mediante la emisión de Acuerdos autorizados por la Comisión de Ejecutiva de FOVISSSTE. Lo que implicaría que este Órgano Desconcentrado realizara gastos excesivos en la atención de cada uno de los problemas suscitados a consecuencia de no contar con normatividad actualizada, causándole a los acreditados problemas en su patrimonio y en derecho a una vivienda digna y decorosa.*

Asimismo, ese Instituto indicó porque la emisión de la propuesta regulatoria resultaría ser la mejor opción para el acreditado porque responde eficaz y oportunamente a las necesidades reales de los trabajadores, cumplir con los objetivos del FOVISSSTE y generar certeza jurídica y claridad, por lo que al actualizar las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del FOVISSSTE, se amplía la gama de opciones crediticias, la opción de compra de terreno así como las características de la vivienda brindando mayores opciones para que los trabajadores cuenten con una vivienda.

Con base en los planteamientos expuestos, la CONAMER ratifica que el ISSSTE atiende la información solicitada en el numeral del AIR que nos ocupa.

V. Impacto de la regulación.

A. Creación, modificación o eliminación de trámites

En lo que respecta al numeral que nos ocupa incluyó como anexo al formulario de AIR un documento denominado *ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO DEL ANTEPROYECTO (REGLAS 2020) AIR.docx* en el que, para responder a la presente sección del AIR, incluyó una tabla que señala la modificación de diversos trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios (RFTS) a saber:

Tabla 1. Lista de trámites que propuestos para su modificación.

HOMOCLAVE EN EL RFTS	NOMBRE TRAMITE	MODIFICACIÓN	LOCALIZADO EN
FOVISSSTE-00-009-A	Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE. Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos	Art. 46, fracción I, V y XIV.	Regla Novena, fracción I





HOMOCLAVE EN EL RFTS	NOMBRE TRAMITE	MODIFICACIÓN	LOCALIZADO EN
	<i>Tradicional mediante el Sistema de Puntaje.</i>		
FOVISSSTE-00-009-A	<i>Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE CONSTRUYES. Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos Tradicionales que se destine a construcción individual en terreno propio mediante el Sistema de Puntaje.</i>	Art. 46, fracción I, V y XIV.	Regla Décima Tercera
FOVISSSTE-00-009-A	<i>Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE adquisición y construcción. Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos Tradicionales que se destine a la adquisición de terreno y su respectiva construcción mediante el Sistema de Puntaje.</i>	Art. 46, fracción I, V y XIV.	Regla Décima Cuarta
FOVISSSTE-00-009-A	<i>Solicitud de crédito FOVISSSTE FAMILIAR. Solicitud de Inscripción para el Otorgamiento de Créditos Tradicionales mediante el Sistema de Puntaje.</i>	Art. 46, fracción V y XIV.	Regla Décima Tercera
FOVISSSTE-00-009-B	<i>Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE. Procedimiento no aleatorio: Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT.</i>	Art. 46, fracción V y XIV.	Regla Novena, fracción II
FOVISSSTE-00-009-B	<i>Solicitud de crédito FOVISSSTE-ISSFAM</i>	Art. 46, fracción I, V y XIV.	Regla Novena, fracción IX



HOLOGRAFE EN EL RFTS	NOMBRE TRAMITE	MODIFICACION	LOCALIZADO EN
FOVISSSTE-00-009-B	<i>Solicitud de crédito FOVISSSTE -INFONAVIT Individual</i>	Art. 46, fracción I, V y XIV.	Regla Novena, fracción III
FOVISSSTE-00-009-C	<i>Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE. Procedimiento no aleatorio: Pensionados.</i>	Art. 46, fracción V y XIV.	Regla Novena, fracción IV
FOVISSSTE-00-009-D	<i>Solicitud de crédito hipotecario FOVISSSTE. Procedimiento no aleatorio: Cofinanciados (FOVISSSTE-Entidad Financiera).</i>	Art. 46, fracción V y XIV.	Regla Octava y Regla Novena, fracciones V, VI, VII y VIII

Al respecto, la CONAMER observa que la información sobre trámites a reportar derivados del anteproyecto regulatorio no cambia, por lo que reitera al ISSSTE lo notificado en el oficio emitido en octubre pasado: es decir, que deberá inscribir o modificar ante la CONAMER la información correspondiente dentro los diez días siguientes a que se publique en el DOF el instrumento regulatorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47, de la LGMR, la cual deberá contener todos los elementos previstos en el artículo 46 de ese precepto legal.

B. Acciones regulatorias

En relación con la sección de la AIR en la cual se solicita que la Dependencia u Organismo Descentralizado seleccione las disposiciones, obligaciones y/o acciones distintas a los trámites³, el

3^o 7. Seleccione las disposiciones, obligaciones y/o acciones distintas a los trámites que correspondan a la propuesta:

El usuario debe identificar, describir y justificar cada una de las acciones o grupos de acciones generados por la regulación.

Es necesario precisar los artículos del anteproyecto en los que están plasmadas las acciones regulatorias, así como señalar la manera en que contribuye la acción a lograr los objetivos del anteproyecto.

El formato de la MIR plantea las siguientes opciones de acciones regulatorias:

- Establecen requisitos
- Establecen sanciones
- Establecen restricciones
- Establecen prohibiciones
- Establecen obligaciones
- Condicionan un beneficio
- Condicionan una concesión
- Establecen o modifican estándares técnicos
- Establecen procedimientos de evaluación de la conformidad
- Otras (en cuyo caso es necesario especificar)



La regla décima quinta establece las condiciones que deberán cumplirse para el otorgamiento de crédito de para el otorgamiento de crédito tradicional destinado a construcción común.

- **Condicionan un beneficio**

La regla décima sexta establece las condiciones que deberán cumplirse para el otorgamiento de crédito de para el otorgamiento de crédito tradicional destinado a ampliación, reparación o mejoramiento.

- **Condicionan un beneficio**

La regla décima séptima establece las condiciones que deberán cumplirse para el otorgamiento de crédito de para el otorgamiento de crédito tradicional destinado a redención de pasivos.

- **Establecen Obligaciones**

La regla vigésima cuarta establece la obligación de contratar un seguro de daños.

- **Establecen requisitos**

La regla vigésima sexta establece los requisitos que deberá tener la vivienda.

- **Establecen Obligaciones**

La regla vigésima octava y novena, trigésima y trigésima primera establecen las obligaciones de las entidades financieras.

- **Establecen requisitos**

La regla trigésima segunda establece los requisitos con que deberán contar las Unidades de Valuación.

- **Establecen Obligaciones**

La regla trigésima tercera a trigésima sexta, establecen las obligaciones a que estarán sujetas las unidades de valuación.

- **Establecen requisitos**

Las reglas trigésima octava y trigésima novena, establecen las obligaciones de pago de escrituras y avalúo.

- **Establecen requisitos**

La regla cuadragésima y cuadragésima segunda establecen los requisitos para la obtención del segundo crédito.

- **Establecen requisitos**

La regla cuadragésima tercera, establecen la obligación del pago de gastos notariales,

Establecen o modifican estándares técnicos.





Todas las demás reglas establecen estándares técnicos en el otorgamiento, operación y recuperación de créditos.

Para las acciones regulatorias descritas, ese Organismo Descentralizado brindó la siguiente justificación:

"Las Reglas de Otorgamiento de Crédito establecen los requisitos que los derechohabientes del ISSSTE deberán cubrir a fin de obtener un crédito para vivienda. Establece las obligaciones que deberá cumplir una vez que haya solicitado un crédito. Condiciona los beneficios en cada caso en concreto y establece los estándares técnicos para el otorgamiento, operación y recuperación de los créditos."

Con base en lo anterior, y toda vez que se observa que la información de la sección en análisis se mantiene, la CONAMER ratifica lo comentado en el Dictamen Final emitido, respecto a que la sección que nos ocupa tiene que ver con acciones regulatorias distintas a trámites, sin embargo, en algunas acciones señaladas, el ISSSTE hace referencia a los elementos de trámites ya descritos en la sección anterior del presente Dictamen Final.

C. Análisis Costo-Beneficio.

De los costos:

El ISSSTE conserva en la sección de costos del formulario de AIR la documentación que se adiciona en la propuesta regulatoria en contraste con las Reglas Vigentes, y desglosa cada uno de los esquemas crediticios que incluyen tales documentos, como lo hizo en las primeras versiones de AIR, por lo que a manera de resumen ese Instituto mantiene en su justificación un cuadro de los nuevos requisitos que implican costos para los particulares, señalando lo siguiente:

Tabla 1. Listado de documentación nueva en la propuesta regulatoria.

	DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA REGISTRO DE SOLICITUD	COSTO UNI. DOC.	COSTO TRASLADO	TOTAL
1	Comprobante de domicilio no mayor a tres meses	\$1	N/A	\$1
2	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 status que se tiene ante el SAT	\$2	\$120	\$122
3	Carta de aceptación o negativa para realizar la consulta en sociedades de información crediticia.	\$1	N/A	\$1
4	Solicitud física o electrónica de crédito	\$1	\$120	\$121
5	Contar con su Expediente Electrónico Único en su AFORE	\$4	N/A	\$4
	Total:	\$9	\$240	\$249



Adicionalmente a lo anterior, el ISSSTE incluye la siguiente justificación:

“Sin embargo, la solicitud de requisitos adicionales tiene como finalidad contar con elementos que se requieren en la actualidad para proporcionar mayor seguridad jurídica. Lo que supone un beneficio superior, adicionando además la ampliación de la gama de opciones crediticias, la opción de compra de terreno así como características mínimas de la vivienda, con lo que se da mayor claridad y certeza de Regla en beneficio del trabajador, se brindan mayores opciones para que los trabajadores cuenten con una vivienda y se amplía de 1.5 años a 2 años, el seguro de calidad, asimismo se especificó que el seguro será cubierto por el desarrollador y además se incluirá asistencias al hogar.”

De igual manera señala los costos que tiene el derechohabiente para ser beneficiado con crédito del FOVISSSTE, son en promedio \$622 por los gastos correspondientes a la documentación que se requieren para el registro, la oxigenación y formalización del crédito, y en consideración de que muchos de los requisitos que se incluyen en las reglas ya se encontraban establecidos en Ley, se considera como costos adicionales a los ya establecidos en promedio sólo el 21.1%, lo que equivale a \$131 pesos en costos de cumplimiento que se podrían generar por la emisión de las nuevas reglas.

En ese contexto, y considerando el máximo monto posible de los créditos de 56,472, se tiene una estimación agregada de los costos de cumplimiento que derivan de la emisión de la propuesta regulatoria a la orden de **\$7,397,832.00** pesos, fruto del incremento de la carga administrativa.

De los beneficios:

Para justificar los beneficios que aporta la emisión del instrumento regulatorio propuesto, ese Instituto, incluyó una tabla con cada una de las ventajas que implica para cada esquema las modificaciones propuestas, argumentando lo siguiente:

Tabla 2. Comparativo de Reglas contra beneficios

Regla	Beneficio
Sujetos y destino de los créditos	
Los trabajadores de las Dependencias o Entidades Afiliadas serán sujetos de crédito si cuentan con depósitos constituidos a su favor, por lo menos durante nueve bimestres en el Saldo de la Subcuenta de Vivienda (aportación del 5% del sueldo básico del trabajador) de manera continua o interrumpida .	En las anteriores Reglas, no se especificaba si era de manera continua o interrumpida, con lo que se da claridad a la regla en beneficio del trabajador.
El trabajador podrá recibir un Crédito del FOVISSSTE hasta por dos ocasiones , siempre y cuando haya pagado el primer crédito mediante liquidación ordinaria.	En las anteriores Reglas, no se especificaba si era de manera continua o interrumpida, con lo que se da claridad a la regla en beneficio del trabajador.
Podrá aumentar su capacidad de crédito al realizar el trámite de portabilidad de la subcuenta de vivienda que obre dentro de su cotización al INFONAVIT, previo a la aprobación del crédito.	El trabajador podrá sumar el saldo de la subcuenta vivienda de FOVISSSTE y de INFONAVIT, con lo que obtendrá una mayor capacidad de crédito, beneficiado con ello al trabajador.





Regla	Beneficio
Se podrá otorgar créditos para la adquisición de terreno y su respectiva construcción de vivienda el acreditado podrá disponer de hasta un 30% del valor total del terreno para la compra de este.	En las anteriores Reglas, solo se establecía la construcción de vivienda en terreno propio, en las nuevas Reglas se incluyó la adquisición de terreno con un crédito de hasta el 30% del valor del terreno, en beneficio del trabajador.
Se otorgará además del plazo de un año una extensión de tiempo hasta por 4 meses para que la vivienda sea construida, terminada y entregada en condiciones de habitabilidad.	En las anteriores Reglas, solo se consideraba que la vivienda debería ser construida, terminada y entregada en condiciones de Habitabilidad en un plazo que no exceda de un año, en las nuevas reglas de amplió el plazo 4 meses, por lo que se le otorga al trabajador un mayor beneficio al trabajador facilitándose su cumplimiento.
La Constancia de folio o antecedente registral emitido por el RPP vigente.	En las Reglas anteriores, dentro de la documentación para ejercer el crédito para construcción, se establecía que la fecha de expedición del documento no podría exceder de 10 días, en este caso en las Nuevas Reglas se eliminó el plazo de expedición, en beneficio del Trabajador.
Se redujo de 5 a 4 cuatro ministraciones , para el crédito destinado a la construcción, la primera ministración será del 30%, la segunda del 20%, la tercera del 30% y la última del 20% 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.	En las anteriores Reglas no se establecía el número de ministraciones solo se mencionaba que el importe del Crédito se liberaría en Ministraciones de acuerdo al avance del programa físico-financiero y el presupuesto de obra presentados. La última Ministración se pagará hasta que la obra esté terminada en condiciones de Habitabilidad y servicios establecidos por el FOVISSSTE, ni el porcentaje de estas, sin embargo, en la operación se realizaba en 5 ministraciones, en las nuevas Reglas se redujo el número de ministraciones a 4 y se establecieron los porcentajes de las mismas en beneficio del trabajador, dando claridad a la Regla.
Se incluyeron nuevos esquemas y modalidades de crédito	
Tradicional , será el Crédito asignado mediante Procedimiento con y sin Puntaje para adquisición de vivienda nueva o usada, construcción de vivienda en terreno propio, construcción común; se podrá complementar con un crédito bancario.	En este esquema de crédito en las nuevas Reglas el Trabajador tendrá la opción de poder complementar con un crédito bancario, obteniendo mayor beneficio.
Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT , será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito de los Cotizantes que estén	En este esquema de crédito en las nuevas Reglas el Trabajador tendrá la opción de complementar su crédito





Regla	Beneficio
casados 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, asimismo se podrá complementar con un crédito bancario.	FOVISSSTE el crédito INFONAVIT con un crédito bancario, aumentando su capacidad de crédito en beneficio del trabajador.
FOVISSSTE FAMILIAR. El derechohabiente tendrá derecho de mancomunar al 100% su capacidad de crédito entre familiares.	En las nuevas Reglas los familiares en línea recta en primer grado ascendente (padre o madre); descendente (hijos) y colateral en segundo grado (hermanos), que cuenten con el esquema tradicional activo, tendrán derecho a mancomunar dos créditos al 100% su capacidad máxima de crédito, lo que provocará que más acreditados tengan acceso a la adquisición de una Vivienda.
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 Vivienda Usada, mismo que podrá complementarse con un crédito bancario.	En este esquema de crédito en las nuevas Reglas el Trabajador tendrá la opción de poder sumar el crédito que le otorgue FOVISSSTE y el de INFONAVIT cuando cotice para ambas instituciones.
FOVISSSTE PARA TODOS, será el Crédito en el que el FOVISSSTE otorga un crédito equivalente al Saldo de la Subcuenta de vivienda del trabajador, como complemento al Crédito que se obtenga de una entidad financiera, para la adquisición de Vivienda Nueva, Usada, para la compra de terreno y su respectiva construcción, Construcción Individual en Terreno Propio (Construyes) o común, que podrá otorgarse mancomunadamente a Cónyuges, Concubina o Concubinario; o a través de "FOVISSSTE Tradicional y FOVISSSTE Familiar".	En las nuevas Reglas se ampliaron las opciones del trabajador para poder ejercer su crédito y tener mayor capacidad, es decir el trabajador podrá recibir un crédito del FOVISSSTE equivalente al saldo de su subcuenta y lo podrá complementar con un crédito Bancario, además de poder utilizarlo para la compra de terreno y su respectiva construcción, Construcción Individual en Terreno Propio (Construyes) o común, también podrá otorgarse mancomunadamente a Cónyuges, Concubina o Concubinario; o a través de "FOVISSSTE Tradicional y FOVISSSTE Familiar".
FOVISSSTE PARA TODOS TRIPARTITA será un crédito en el cual FOVISSSTE aporta el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, un crédito del INFONAVIT y se complementa con recursos de la Banca Comercial; puede aplicar para individual o conyugal.	En las nuevas Reglas el trabajador podrá sumar su crédito FOVISSSTE, su crédito INFONAVIT y de acuerdo a su capacidad de crédito podrá obtener en complemento un crédito bancario, lo que aumentará su capacidad de crédito en beneficio del trabajador.
Conyugal FOVISSSTE-ISSFAM será el Crédito que ambas instituciones otorguen para sumar la Capacidad de Crédito de los Cotizantes que estén casados, independientemente de su régimen conyugal, o que acrediten el concubinato y que	En las nuevas Reglas se ampliaron las opciones del trabajador para poder ejercer su crédito y tener mayor capacidad, en este caso podrán sumar la capacidad de crédito de los trabajadores





Regla	Beneficio
alguno de ellos cotice al ISSFAM, el cual se destinará para la adquisición de Vivienda Nueva o Usada.	que estén casados y que coticen al FOVISSSTE y al ISSFAM (Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas), en beneficio del trabajador.
Las características de la vivienda	
La superficie construida no podrá ser menor a 40 m ² , deberá de contar con al menos 2 recámaras, mínimo 1 baño completo, servicios básicos: 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	En la anteriores Reglas no es contemplaba las características mínimas de la vivienda, con lo que se da mayor claridad y certeza de Regla en beneficio del trabajador
Calidad de la vivienda	
Las viviendas nuevas estarán sujetas a verificación y supervisión de obra y contarán con un seguro de calidad de la vivienda 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; mismo que deberá ser cubierto por el desarrollador e incluirá asistencias al hogar. Para el caso de pérdida total, debe incluir realojamiento, de conformidad con lo establecido por el FOVISSSTE. Para la modalidad de vivienda usada se contratarán por parte del vendedor, como mínimo los servicios de asistencias al hogar.	En las Reglas anteriores, se mencionaba 1.5 años de seguro para las instalaciones, ahora en las nuevas Reglas se amplió a 2 años, asimismo se especificó que el seguro será cubierto por el desarrollador y además se incluirá asistencias al hogar, lo que beneficia al trabajador
Gastos de Escrituración	
El 50% por concepto de gastos de escrituración a cargo del Cotizante, y los demás gastos y honorarios que se generen por la formalización del contrato de mutuo y la constitución de hipoteca ante el notario público, así como por la compra venta del inmueble, objeto de la garantía hipotecaria, podrá ser con cargo al Crédito sin que rebase su Capacidad de Crédito, cuando así lo solicite	En las anteriores Reglas solo se mencionaba el que el trabajador pagaba 50% por concepto de gastos de escrituración, en las nuevas reglas se adicionó que los demás gastos y honorarios que se generen por la formalización del contrato de mutuo y la constitución de hipoteca ante el notario público, así como por la compra venta del inmueble, objeto de la garantía hipotecaria, lo que generará una mayor claridad de la Regla en beneficio del trabajador
Recuperación del crédito	
El acreditado podrá solicitar una carta saldo 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.	En las nuevas reglas se da la opción al trabajador de liquidar un crédito con el FOVISSSTE a través de un crédito hipotecario otorgado por Entidades financieras u Otros Organismos financieros, lo que otorga mayores





Regla	Beneficio
	opciones de liquidar un crédito, por lo que esta alternativa es en beneficio del trabajador.
Actualización del saldo insoluto	
El saldo insoluto de los Créditos se actualizará en la proporción en la que resulte más bajo entre el Salario Mínimo Mensual y la UMA.	En las Reglas anteriores solo se tenía la opción de que el saldo insoluto de los Créditos se actualizará en la proporción en que lo haga el Salario Mínimo Mensual, ahora en las nuevas Reglas se tiene la opción de actualizar el saldo de los créditos con la opción más baja, lo que otorga un beneficio mayor al trabajador que se ve reflejado en su saldo del crédito.
Consulta de situación crediticia	
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.	En las anteriores reglas no se tenía contemplada la opción de consulta de su estado de cuenta del trabajador, por lo que en beneficio del trabajador se incorpora en las nuevas Reglas.

Adicionalmente, el ISSSTE, mantiene sus argumentos respecto un posible incremento en el número de créditos máximos a otorgar de 54,300 en 2020 a 56,472 en 2021, es decir un aumento en 2172 créditos para 2021, lo que representa un incremento en los recursos a la orden de **\$1,629,000,000.00 pesos** para créditos, que en comparación con los costos estimados a la orden de **\$7,397,832.00 pesos**, resultan mucho mayores y se puede observar un evidente beneficio neto derivado de la emisión de las Reglas en comento.

Tabla 3. costo-beneficio de la propuesta regulatoria.

Concepto	Estimación económica (pesos)
Costos totales.	\$7,397,832.00
Beneficios totales.	\$1,629,000,000.00
Beneficios netos	\$1,621,602,168.00

En virtud de lo anteriormente expuesto, la CONAMER ratifica la opinión del oficio CONAMER/20/4252 respecto a que el ISSSTE atendió cabalmente la estimación económica que se solicita en la presente sección del AIR, y reflejando que los beneficios son superiores a los costos por la emisión del instrumento regulatorio propuesto.





VI. Cumplimiento y aplicación de la propuesta.

Respecto al numeral 11 del AIR en el que se solicita describir la forma y/o los mecanismos a través de los cuales se implementará la regulación (incluya recursos públicos), el ISSSTE conserva en el formulario del AIR la siguiente justificación:

“La implementación de las Reglas es viable en el sentido que el FOVISSSTE cuenta con la infraestructura para el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del ISSSTE, se beneficia a más de 40,000 derechohabientes cada año lo cual es establecido a través de un Programa de Crédito en el que se menciona entre otros, el tipo de esquema, número de créditos y su importe, además es respaldado económicamente mediante un programa de financiamiento, aprobados por los Órganos de Gobierno del FOVISSSTE. Aunado a lo anterior, se considera que la propuesta regulatoria es social, técnica y económicamente factible pues dado que los derechohabientes están interesados en solicitar créditos a la vivienda para incrementar su bienestar, es posible materializar los diferentes esquemas para el otorgamiento de créditos previstos en las presentes Reglas.”

Al respecto esta CONAMER observa que ese Instituto conserva los argumentos de cómo dará cumplimiento a la propuesta regulatoria y mantiene su postura respecto al cumplimiento al punto en comento.

VII. Evaluación de la propuesta.

En lo que se refiere al numeral 13 del formulario del AIR, el ISSSTE señala que la forma y los medios a través de los cuales evaluará el logro de los objetivos de la regulación será a través del avance de colocación de Créditos al Comité de Crédito mensualmente y a la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE, por lo menos cada 2 meses, en el cual, entre otros, se evalúa el cumplimiento de las metas y el porcentaje de avance, con los cual es posible monitorear y evaluar los diferentes esquemas de otorgamiento de crédito previstos las Reglas propuestas, derivado de lo cual la CONAMER da por atendido el numeral del AIR en comento.

VIII. Consulta pública.

En lo que respecta al presente apartado, es conveniente precisar que desde el día en que se recibió por primera vez el anteproyecto de referencia, este se hizo público a través del portal de internet de esta Comisión, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 73 de la LGMR. Al respecto, este Órgano Desconcentrado informa que, hasta la fecha de emisión del presente Dictamen, no se han recibido comentarios por parte de particulares interesados en la propuesta regulatoria. Lo anterior, se puede constatar en la siguiente liga electrónica:

<http://187.191.71.192/portales/resumen/50218>

En consecuencia, se comunica que, en consideración de esta Comisión, la propuesta regulatoria conlleva beneficios para los particulares. En específico, las modificaciones propuestas están



encaminadas a fortalecer el instrumento regulatorio, pues se centran en realizar precisiones de carácter jurídico y algunas correcciones de forma.

Por tal motivo, la CONAMER determina que el contenido medular del anteproyecto ya fue objeto del procedimiento de mejora regulatoria, previsto en la LGMR, y que sus efectos resultan en mayores beneficios que costos para los particulares, razón por la que, de igual forma, le resultan aplicables los análisis y criterios vertidos en el oficio COFEME/20/4252, con fecha 29 de octubre de 2020.

Por lo expresado con antelación, la CONAMER resuelve emitir el presente Dictamen Final, de conformidad con el artículo 75 de la LGMR, por lo que el ISSSTE puede continuar con las formalidades necesarias para la publicación de la propuesta regulatoria en el DOF acorde con lo previsto en el artículo 76, de la LGMR.

Lo anterior, se notifica con fundamento en los preceptos jurídicos mencionados, en los artículos Séptimo Transitorio y Décimo Transitorio de la LGMR, en el artículo 9, fracción VIII del *Reglamento Interior de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria*.

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

Atentamente

El Comisionado Nacional



DR. ALBERTO MONTOYA MARTÍN DEL CAMPO

Última hoja de 17 de 17 páginas, del asunto: **Se emite reiteración de Dictamen Final respecto del anteproyecto denominado: 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.**