

Tomo CX 3ra. Época

Culiacán, Sin., Jueves 20 de Junio de 2019.

No. 075

Edición Extraordinaria

ÍNDICE

PODER EJECUTIVO ESTATAL
INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES
DE LA EDUCACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA
Reglamento del Fondo de Vivienda del Isssteesin.

2 - 16

PODER EJECUTIVO ESTATAL

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA

REGLAMENTO DEL FONDO DE VIVIENDA DEL ISSSTEESIN

El presente Reglamento regula el otorgamiento de préstamos para vivienda previstos en el Capítulo Sexto de la Ley del ISSSTEESIN

PROFESOR JESÚS ERNESTO DELGADO VALVERDE, Director General del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de la Educación del Estado de Sinaloa, en cumplimiento a lo ordenado por la Junta Directiva del Instituto en el Acuerdo 504/2019 de fecha 31 treinta y uno de mayo del 2019 y de conformidad con los artículos 11, fracción VIII, y 22, fracción III, de la Ley que crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de la Educación del Estado de Sinaloa, y

CONSIDERANDO

La Misión del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de la Educación del Estado de Sinaloa es otorgar y proporcionar los servicios y prestaciones institucionales con eficacia y calidad, contribuyendo a elevar el nivel de vida de los trabajadores de la educación, así como de los jubilados y pensionados del Estado de Sinaloa y de sus beneficiarios.

El Artículo 4, séptimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" y que "La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

En ese sentido, el artículo 4o. de la Constitución Política Federal establece el derecho humano a la vivienda digna, cuyo cumplimiento ocurre cuando el Estado Mexicano posibilita su obtención a través de créditos accesibles con intereses moderados, a través de diversas instituciones, ya sea de gobierno o privadas.

El Reglamento del Fondo de Vivienda propuesto da cumplimiento al citado artículo 4 de la Constitución y se enlaza con el "Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021", que pretende abatir el déficit de vivienda, conforme al Eje III "Desarrollo sustentable e infraestructura", Tema 2 "Vivienda", al establecer mecanismos para la adquisición de vivienda digna y decorosa.

De conformidad con las fracciones III, IV y V de la Ley que lo crea, el ISSSTEESIN tiene la obligación de otorgar las prestaciones relativas a: i) servicios que eleven los niveles de vida de los beneficiarios de la trabajadores de la educación, activos y jubilados, al servicio del Gobierno del Estado; ii) créditos para la adquisición de casas, o terrenos para su construcción, destinados a la habitación familiar del trabajador; y, iii) préstamos hipotecarios, por lo que el Reglamento que se propone también le permite al ISSSTEESIN prestar los servicios que por Ley se le encomiendan.

Es facultad del ISSTEESIN expedir los Reglamentos necesarios para la debida prestación de los servicios que se le encomiendan, conforme al artículo 11, fracción VIII, de la Ley de su creación; y, es facultad de su Junta Directiva dictar los acuerdos necesarios para proporcionar las prestaciones a que se encuentra obligado y reglamentar sus servicios, de conformidad con las fracciones III y X, del artículo 18 de la Ley que lo organiza, por lo que con fundamento en los artículos mencionados se publica el siguiente:

REGLAMENTO DEL FONDO DE VIVIENDA

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales CAPÍTULO ÚNICO Objetivo del Reglamento

Artículo 1.- El presente Reglamento regula la operación del sistema de créditos hipotecarios que permita a los trabajadores de la educación obtener un crédito mediante préstamos con garantía hipotecaria para satisfacer sus necesidades de vivienda; previstos en el Capítulo Sexto de la Ley que crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores al Servicio de la Educación del Estado de Sinaloa.

Artículo 2.- Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- a) "ISSSTEESIN", al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de la Educación del Estado de Sinaloa;
- b) "Junta Directiva", el órgano máximo de Gobierno del "ISSSTEESIN";
- c) "Ley", la Ley del "ISSSTEESIN";
- d) "Entidades", las dependencias donde prestan sus servicios los Trabajadores de la Educación del Estado de Sinaloa;
- e) "Trabajador", el empleado al servicio de las entidades públicas incorporado al régimen de cotización de la Ley, al corriente en sus cotizaciones por seis meses, así como el jubilado y pensionado del "ISSSTEESIN";
- f) "Salario Base de Cotización", el total de percepciones sobre las que cotiza al "ISSSTEESIN" el trabajador de acuerdo con la "Ley";
- g) "Préstamo para vivienda", recursos monetarios otorgados por el "ISSSTEESIN" a los Trabajadores para la adquisición, construcción, remodelación o pago de pasivos de vivienda.
- h) "Cofinanciador", persona física o Moral que financia recursos monetarios adicionales al "trabajador".
- i) "Fideicomiso", fideicomiso constituido por una Institución Bancaria para administrar las aportaciones del 5 por ciento para vivienda sobre el "Sueldo Base de Cotización" a que se refiere la Ley del "ISSSTEESIN".
- j) "INPC", Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México.

TÍTULO SEGUNDO Generalidades de los Préstamos Hipotecarios

CAPÍTULO I Generalidades

Artículo 3.- El "ISSSTEESIN", otorgará "Préstamo para vivienda" a los trabajadores que estén sujetos al régimen de cotización de la propia Ley por más de seis meses cotizados, siempre que la sumatoria de la edad del trabajador directo más el plazo de amortización del préstamo no exceda de 75 años, debiendo aplicarse dichos recursos a:

- a) Adquisición de propiedades o viviendas que construya o haya adquirido el "ISSSTEESIN", establecido en el artículo 47 del capítulo sexto de la ley;
- b) Adquisición de propiedad de vivienda nueva o usada, incluyendo aquellas sujetas al régimen de propiedad en condominio;
- c) Construcción de vivienda en terreno propio;
- d) Ampliación o remodelación de la vivienda propiedad del trabajador;
- e) Pago de pasivos, contraídos por el "Trabajador" por los conceptos anteriores, ante la Instituciones de crédito del ramo de la vivienda en los términos que acuerde la "Junta Directiva";
- f) Enganche y gastos de escrituración en la adquisición de vivienda económica;
- g) Gastos de avalúo comercial del inmueble a adquirir;
- h) Registro del propio "Préstamo para vivienda".

Artículo 4.- El "Préstamo para vivienda" que se otorgue a los "Trabajadores", deberá destinarse única y exclusivamente a los fines establecidos en el Artículo 3 de este reglamento. El "ISSSTEESIN" tendrá la facultad de vigilar su cumplimiento.

Respecto a los bienes inmuebles objeto del "Préstamo para vivienda", debe constituirse hipoteca en primer y preferente lugar a favor del "ISSSTEESIN" como garantía de pago del "Préstamo para vivienda" otorgado.

Artículo 5.- El "Préstamo para vivienda" que se otorgue será exclusivamente con recursos provenientes de las aportaciones del 5 por ciento para vivienda sobre el "Sueldo Base de Cotización" que hayan realizado las "Entidades" en favor del "Trabajador", conforme a lo establecido en la Ley.

Artículo 6.- Con sujeción al ejercicio presupuestal correspondiente, y aprobado por la Junta Directiva del "ISSSTEESIN", se determinará el número y monto de los créditos que se otorguen durante el ejercicio fiscal correspondiente para cada una de las "Entidades" incorporadas al "ISSSTEESIN".

Artículo 7.- Para el "Préstamo para vivienda" que se otorgue, en los términos de la Ley y este Reglamento, el "Trabajador", adquirirá con el "ISSSTEESIN" un seguro anual a cargo del "Trabajador", que tendrá por objeto garantizar la liquidación del adeudo a favor del "ISSSTEESIN" para el caso de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente del "Trabajador".

Artículo 8.- Toda la documentación entregada con la solicitud de cualquiera de los "Préstamos para vivienda", se presentará en original o copia certificada.

En todo momento, el "ISSSTEESIN" podrá revisar la certeza de la documentación, así como la existencia y veracidad de lo que en ella se consigna.

En caso de que se presuma algún documento alterado o falsificado, se cancelará el trámite y se dará aviso al Ministerio Público.

Artículo 9.- El título de propiedad del inmueble a hipotecar, debe garantizar las mejores condiciones de seguridad jurídica y económica, tanto para el "Trabajador" como para el "ISSSTEESIN".

Artículo 10.- Sólo se autorizarán "Préstamos para vivienda" mancomunados, en los siguientes casos:

- 1.- Entre cónyuges o entre concubinos.
- II.- Entre parientes por consanguinidad en primer grado (padres e hijos).

Artículo 11.- La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar o remodelar, deberá estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana: servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje y pavimento; en este último caso, en la adquisición de vivienda nueva. La vivienda nueva deberá tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del préstamo y ser garantía suficiente del mismo; en el caso de vivienda usada, la vida útil debe ser cuando menos 20 años.

Artículo 12.- La vivienda de que se trate, deberá tener exclusivamente uso habitacional. No serán susceptibles de ser objeto del préstamo aquellos inmuebles que se destinen para comercio, oficinas, arrendamiento, locales, bodega u otro destino distinto al de habitación.

Artículo 13.- Si el inmueble que se pretende dar en garantía hipotecaria, se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, los copropietarios deben expresar su voluntad para hipotecar la totalidad del inmueble y comparecer a la firma del instrumento público que al efecto se emita, con el carácter de deudores solidarios.

Artículo 14.- Los préstamos hipotecarios para compraventa de inmuebles entre cónyuges o concubinos, se autorizarán cuando el vínculo jurídico esté sujeto al régimen de separación de bienes; cuando esté sujeto a régimen distinto, se requerirá que ambos suscriban la hipoteca a favor de "ISSSTEESIN" y quede garantizado el adeudo.

El concubinato debe acreditarse, con resolución judicial que lo reconozca.

Artículo 15.- En caso que se presuma una simulación en la compraventa, se harán las gestiones necesarias para documentar tal situación y, en su caso, se cancelará el trámite de "Préstamo para vivienda" solicitado.

Artículo 16.- En el caso de cónyuges sujetos al régimen de sociedad conyugal o sociedad legal, será necesario que conste la voluntad por escrito de ambos de hipotecar en su totalidad el bien

adquirido a favor de "ISSSTEESIN". El cónyuge no asegurado, adquirirá el carácter de deudor solidario.

Tratándose de cónyuges sujetos al régimen de separación de bienes, el trabajador que pretenda hipotecar el inmueble propiedad de su consorte, debe contar con el consentimiento por escrito de éste, quién comparecerá a la firma del instrumento público que para tal efecto se emita, y adquirirá el carácter de deudor solidario.

Artículo 17.- No se permitirán garantías hipotecarias otorgadas por terceros, en sustitución del inmueble adquirido mediante el "Préstamo para vivienda" otorgado por el "ISSSTEESIN", salvo que se otorgue por cónyuges o concubinos, y se garantice al "ISSSTEESIN" el adeudo, en los términos aplicables para casos similares del presente Reglamento.

Artículo 18.- El "ISSSTEESIN", además de los requisitos para otorgar préstamos hipotecarios establecidos en el artículo 24 del presente Reglamento, podrá solicitar otros documentos adicionales que deriven de los supuestos que se deduzcan del análisis y condiciones especiales de cada tipo de "Préstamo para vivienda" que concurran.

Artículo 19.- Los trabajadores activos que por algún motivo se separen del trabajo y tengan créditos pendientes por liquidar, firmarán un convenio de pago por las amortizaciones pendientes.

Artículo 20.- El Departamento de Prestaciones del "ISSSTEESIN", auxiliado por el Departamento Jurídico, conforme al Reglamento Interior, debe emitir mediante acuerdo fundado y motivado. dictamen sobre la procedencia del otorgamiento del "Préstamo para vivienda" o convenio modificatorio, o en su caso, la improcedencia del mismo, cuando derivado de la revisión de la solicitud se desprenda que ésta no se apega a los lineamientos establecidos en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general que emita la Junta Directiva del "ISSSTEESIN".

CAPÍTULO II Montos de los Préstamos, Deducciones y Pagos

Artículo 21.- La Junta Directiva será quien determine el monto máximo del "Préstamo para vivienda", de conformidad con el artículo 51 de la Ley, el cual no deberá exceder el importe establecido en la fecha de publicación de la Ley, actualizado a nuevos pesos de 1993 y la inflación anual publicada por el Banco de México a la fecha de otorgar el crédito;

El plazo máximo para la amortización del "Préstamo para vivienda" será hasta quince años, como establece la Ley del "ISSSTEESIN".

Artículo 22.- La Dirección de Finanzas, conjuntamente con el Departamento de Prestaciones del "ISSSTEESIN", será quien determine el monto del préstamo hipotecario al "Trabajador", y sus deducciones quincenales, serán calculadas sobre el sueldo base de cotización o bien, sobre su pensión.

Artículo 23.- Se establece como modalidad de pago, la de pagos fijos, cuya deducción se mantendrá en el plazo del crédito, de acuerdo a los límites del artículo 51 de la Ley. En aquellos casos que justifique otros ingresos el "Trabajador", se podrá ampliar el límite de "Préstamo para vivienda", sin exceder el monto máximo establecido en el Artículo 21, y se podrá ampliar el descuento hasta el setenta por ciento de su salario.

Artículo 24.- Son requisitos para solicitar el "Préstamo para vivienda" los siguientes:

- Llenar la solicitud en el formato preestablecido por el "ISSSTEESIN", en la cual debe constar la firma autógrafa del "Trabajador";
- II.- El último comprobante de pago;
- III.- Una impresión de Clave Única del Registro de Población (CURP);
- IV.- Identificación oficial vigente con fotografía;
- V.- Comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a tres meses a la fecha de la presentación de la solicitud;
- VI.- En el supuesto de ser casado el solicitante, debe acompañar a la solicitud el acta de matrimonio; si estuviere viviendo en concubinato, se acreditará mediante resolución judicial que lo reconozca; y
- VII.- Hoja de servicio del trabajador.

El Departamento de Prestaciones de "ISSSTEESIN" validará la información y documentación contenida en la integración del expediente individual.

Artículo 25.- El importe y plazo al que podrá acceder un "Trabajador" para un "Préstamo de vivienda", se calculará en función de la disponibilidad del sueldo neto o sueldos netos, considerando que las amortizaciones mensuales no deberán sobrepasar el cincuenta por ciento de los mismos, y por los cuales, le practique descuento el "ISSSTEESIN", considerando los otros descuentos que se le estén realizando.

Para tal efecto, la Junta Directiva del "ISSSTEESIN" aprobará la tabla correspondiente en la que se especificará el monto y plazo disponible sobre el sueldo neto.

Artículo 26.- Cuando un "Trabajador" reciba un "Préstamo para vivienda" en los términos de este Reglamento, al importe del "Préstamo para vivienda" se le descontará las aportaciones del 5 por ciento para vivienda sobre el "Sueldo Base de Cotización" que hayan realizado las "Entidades" al "ISSSTEESIN" en favor del "Trabajador".

Durante la vigencia del "Préstamo para vivienda" concedido al "Trabajador", las aportaciones del 5 por ciento para vivienda sobre el "Sueldo Base de Cotización" que realicen las "Entidades" al "ISSSTEESIN" en favor del "Trabajador" a partir del otorgamiento del "Préstamo para vivienda", se aplicarán a reducir una vez al año el saldo insoluto a su cargo.

Artículo 27.- El "Trabajador" sólo podrá hacer uso del "Préstamo para vivienda" por una sola vez; de manera excepcional, se otorgará un "Préstamo para vivienda" complementario hasta por el treinta por ciento del monto establecido por la Junta Directiva de acuerdo al artículo 51 de la Ley, sobre el mismo bien inmueble, siempre y cuando éste constituya su única propiedad y se haya cubierto el crédito.

Este "Préstamo para vivienda" quedará sujeto a la disponibilidad de recursos destinados a esta prestación, toda vez que tendrán prioridad quienes soliciten por primera ocasión el "Préstamo para vivienda".

Artículo 28.- Cuando el "Préstamo para vivienda" se destine a construir, ampliar, remodelar o reparar casa habitación, éste se entregará en cuatro ministraciones de veinticinco por ciento cada una, sujetas a comprobación de avance de obra.

Artículo 29.- Para cubrir los costos de supervisión de la obra, el "ISSSTEESIN" podrá suscribir Convenios con otras Instituciones para tales efectos.

Artículo 30.- Si por haber sido cesado el "Trabajador", o por otras causas graves no pudiere cubrir los abonos del "Préstamo para vivienda", podrá concedérsele, previa solicitud y las condiciones que se estipulen, un lapso de espera de hasta seis meses, al término del cual, deberá reanudar sus pagos. Durante el lapso de espera se seguirán computando los intereses ordinarios establecidos en el presente Reglamento.

Los adeudos vencidos durante ese lapso, deberán pagarse en el plazo y con los requisitos estipulados; una vez agotado dicho plazo y no se reanudan los pagos, se pagarán intereses moratorios que fijará la Junta Directiva.

Artículo 31.- El "Préstamo para vivienda", se otorgará invariablemente procurando las condiciones óptimas de seguridad jurídica para el Instituto y el trabajador.

Artículo 32.- El "Préstamo para vivienda" se asignará con base en los siguientes criterios:

- Convocatoria pública realizada por la Junta Directiva del "ISSSTEESIN", los meses de ١. marzo y septiembre de cada año, la cual se publicará en dos periódicos de mayor circulación en el Estado y en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa";
- II. Disponibilidad de fondos en el "Fideicomiso", conservando un saldo mínimo de 70 millones de pesos;
- III. Cuando exista un saldo mínimo de 100 millones de pesos en el "Fideicomiso", el cual se actualizará anualmente con el "INPC".

Artículo 33.- Las asignaciones serán de acuerdo a las solicitudes recibidas y la disponibilidad del "Fideicomiso", mismas que se distribuirán con base a los siguientes porcentajes, los cuales pueden tener una variación de 2 puntos porcentuales:

- 1.-55% para adquisición;
- 11.-20% para construcción;
- III.-10% para ampliación y/o remodelación;
- IV.-10% para el pago de pasivos; y
- V.-5% para enganche y gastos de escrituración.

Artículo 34.- En caso de existir solicitudes de "Préstamo para vivienda", se asignarán en base a puntaje, el cual se determina acumulando como mínimo 24 puntos. En caso de empate, el préstamo otorgará a los de mayor antigüedad.

Se asignará el "Préstamo para vivienda" dando prioridad a los de mayores puntuación hasta la disponibilidad financiera establecida en el Artículo 32.

El puntaje de las solicitudes se determinará con base a la evaluación de los siguientes parámetros:

A) EDAD:	PUNTOS
DE 18 AÑOS A 25 AÑOS	8
DE 26 AÑOS A 30 AÑOS	9
DE 31 AÑOS A 35 AÑOS	10
DE 36 AÑOS A 40 AÑOS	9
DE 41 AÑOS A 45 AÑOS	8
DE 46 AÑOS A 50 AÑOS	7
MÁS DE 50 AÑOS	6
B) AÑOS COTIZADOS:	PUNTOS
DE 6 MESES A 5 AÑOS	6
DE 6 AÑOS A 10 AÑOS	7
DE 11 AÑOS A 16 AÑOS	8
DE 17 AÑOS A 21 AÑOS	9
DE 22 AÑOS Y MÁS	10
C) DEPENDIENTES:	PUNTOS
C) DEPENDIENTES: 0 DEPENDIENTES	PUNTOS 4
O DEPENDIENTES	4
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE	4 5
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES	4 5 6
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES 5 DEPENDIENTES	4 5 6 7
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES	4 5 6 7 8
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES 5 DEPENDIENTES	4 5 6 7 8 9
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES 5 DEPENDIENTES 6 O MÁS D) ÚLTIMO SUELDO: HASTA 2 SALARIOS MÍNIMOS	4 5 6 7 8 9
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES 5 DEPENDIENTES 6 O MÁS D) ÚLTIMO SUELDO: HASTA 2 SALARIOS MÍNIMOS DE 3 A 4 SALARIOS MÍNIMOS	4 5 6 7 8 9 10 PUNTOS
O DEPENDIENTES 1 DEPENDIENTE 2 DEPENDIENTES 3 DEPENDIENTES 4 DEPENDIENTES 5 DEPENDIENTES 6 O MÁS D) ÚLTIMO SUELDO: HASTA 2 SALARIOS MÍNIMOS	4 5 6 7 8 9 10 PUNTOS

Se considerarán como dependientes, para los efectos de inciso C, los siguientes:

I. La esposa o esposo del "Trabajador";

- II. A falta de esposa la concubina, a la falta de esposo el concubino, acreditados mediante resolución de autoridad judicial;
- III. Los hijos menores de 16 años o si estudian hasta los 25 años; los hijos con capacidades diferentes, sin importar la edad; en todos los casos si viven con sus padres; y
- IV. Los padres del trabajador, si viven en el domicilio y dependen económicamente de él; esta comprobación quedará a cargo del "ISSSTEESIN".

TÍTULO TERCERO Destinos del "Préstamo para vivienda"

CAPÍTULO I Adquisición o construcción de casa habitación

Artículo 35.- Para el otorgamiento del "Préstamo para vivienda" destinado para la adquisición o construcción de casa habitación, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- Original del certificado de libertad de gravamen del inmueble a adquirir, expedido por el Registro Público de la Propiedad, no mayor a un mes a la fecha de solicitud del préstamo.
 - En caso de desarrolladores de vivienda, podrá autorizarse el préstamo si se liberan los gravámenes previos en el mismo acto de la compraventa, a efecto de salvaguardar la garantía hipotecaria a favor del "ISSSTEESIN";
- 11. Original o copia certificada del testimonio notarial de la escritura de propiedad del inmueble a adquirir, y constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- III. Original del avalúo fiscal, con referencia a valor comercial, con una vigencia de seis meses a la fecha de la solicitud del préstamo, elaborado por perito autorizado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Sinaloa, el avalúo debe ser elaborado por perito valuador certificado del lugar de la ubicación del inmueble a liberar;
- IV. Original de alineamiento y número oficial del inmueble, expedido por autoridad competente, con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo;
- ٧. Original o copia certificada del recibo o constancia en el que se acredite estar al corriente en el pago del impuesto Predial en el bimestre posterior al ingreso del expediente al "ISSSTEESIN";
- VI. Original de contrato de promesa de compra-venta con una antigüedad no mayor a cuatro meses a la fecha de presentación de la solicitud, el cual, debe contener el

compromiso por parte del vendedor para el pago del ISR (Impuesto Sobre la Renta); y del comprador para el pago del ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles). Si el precio de la operación en el contrato de la promesa de venta es superior al importe del préstamo hipotecario a que se tiene derecho, debe señalarse que la diferencia excedente se cubrirá a la firma de la escritura pública definitiva;

- VII. Original del permiso de división o su equivalente, expedido por la autoridad municipal competente, cuando pretenda adquirir solamente una parte de algún inmueble:
- VIII. En caso de tratarse de un predio rústico, croquis de localización;
- Original o copia certificada de planos arquitectónicos del proyecto, autorizados, firmados y sellados por la autoridad competente;
- X. Original del presupuesto actualizado por conceptos desglosados sobre la base de precios unitarios, que incluyan material y mano de obra, firmado en todas sus hojas por el perito responsable de su elaboración, quien deberá contar con cédula profesional en la materia;
- XI. Calendario de obra que contenga sus etapas de ejecución, las cuales, no deberán exceder de 12 meses a partir del otorgamiento de la primera ministración;
- XII. Los requisitos que al efecto establece el artículo 24 del presente Reglamento;
- XIII. Constancia de Solvencia Fiscal (expedida por el H. Ayuntamiento, donde consta que no existe ningún adeudo sobre el predio); y
- XIV. Original del permiso de construcción vigente expedido por la autoridad competente.

CAPÍTULO II

Préstamo para construcción de casa habitación en terreno propio, y préstamo para ampliar, remodelar o reparar casa habitación

Artículo 36.- Para el otorgamiento de "Préstamo para vivienda" destinados a la construcción de casa habitación en terreno propio para ampliar, remodelar o reparar la casa habitación del trabajador, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- Original del certificado de libertad de gravamen, expedido por el Registro Público de la Propiedad, con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de solicitud del préstamo;
- Original o copia certificada del testimonio notarial de la escritura de propiedad, y la constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- Original de alineamiento y número oficial, expedido por la autoridad competente, con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo;
- Original del permiso de construcción vigente, expedido por la autoridad competente;
- V. Original o copia certificada de planos arquitectónicos del proyecto, autorizados firmados y sellados por la autoridad competente;

- VI. Original del presupuesto actualizado por conceptos desglosados sobre la base de precios unitarios, que incluyan material y mano de obra, firmado en todas sus hojas por el perito responsable de su elaboración, quien deberá contar con cédula profesional en la materia;
- Calendario de obra que contenga sus etapas de ejecución, las cuales, no deberán exceder de 12 meses a partir del otorgamiento de la primera ministración; y
- VIII. Los requisitos que al efecto establece el artículo 24 del presente Reglamento.

Cuando el inmueble se encuentre en garantía hipotecaria con el "ISSSTEESIN", debe presentarse la solicitud de autorización para hipotecar en segundo lugar el inmueble.

CAPÍTULO III

Préstamo para el enganche y los gastos de escrituración en la adquisición de vivienda económica.

Artículo 37. – Este préstamo se otorgará en aquellos casos en los que, al solicitarse un "Préstamo para vivienda" al "ISSSTEESIN" para la adquisición de vivienda económica, el precio de ésta sea menor del monto máximo del préstamo a que tenga derecho el solicitante, para que de la diferencia, se tome la aplicación al pago de enganche y gastos de escrituración.

En ningún caso, el monto global por el préstamo otorgado para adquisición de vivienda, enganche y gastos de escrituración, excederá del monto máximo a que tenga derecho el solicitante.

Artículo 38.- Para poder acceder a este préstamo, el interesado podrá solicitarlo al integrar su expediente para la adquisición de vivienda.

CAPÍTULO IV Préstamo para liberar gravamen de la casa habitación del trabajador

Artículo 39.- Para el otorgamiento del préstamo para liberar de gravamen la casa habitación del asegurado o pensionista directo se requiere satisfacer los siguientes requisitos:

- 1.-Original del certificado de existencia de gravamen del inmueble a liberar, expedido por el Registro Público de la Propiedad, con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de solicitud del préstamo;
- 11.-Original o copia certificada del testimonio notarial de la escritura de propiedad y de hipoteca, y constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- Original del avalúo fiscal, con referencia al valor comercial, con una vigencia de seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, elaborado por perito autorizado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente; tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Sinaloa, el avalúo debe ser elaborado por perito valuador autorizado, del lugar de la ubicación del inmueble a liberar;
- IV.-Original de constancia actualizada expedida por el acreedor hipotecario, indicando el adeudo materia del gravamen. Si el adeudo de la constancia es superior al importe del

préstamo a que se tiene derecho, debe presentar documento que acredite el pago de la diferencia excedente;

- V.- Los requisitos que al efecto establece el artículo 24 del presente Reglamento; y
- VI.- Constancia de solvencia Fiscal (emitida por el H. Ayuntamiento).

TÍTULO CUARTO Convenio Modificatorio del préstamo hipotecario y subsecuente

CAPÍTULO I Convenio modificatorio del préstamo hipotecario

Artículo 40.- Para la celebración del convenio modificatorio del préstamo hipotecario en términos del artículo 31 de este Reglamento, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- Llenar la solicitud en el formato preestablecido por el "ISSSTEESIN", en la cual, debe constar la firma autógrafa del solicitante;
- II.- Certificado de gravamen del inmueble dado en garantía, en el cual, conste como único gravamen el préstamo original otorgado por el "ISSSTEESIN" que se pretende modificar, expedido por el Registro Público de la Propiedad, con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de solicitud de convenio modificatorio;
- III.- Original del avalúo fiscal, con referencia al valor comercial, con vigencia de seis meses a la fecha de la solicitud del préstamo, elaborado por perito autorizado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente; tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Sinaloa, el avalúo debe ser elaborado por perito valuador certificado del lugar de la ubicación del inmueble a hipotecar.

Para la procedencia de la reestructura del préstamo hipotecario mediante convenio modificatorio, se debe cumplir con lo preceptuado por el artículo 25 del presente Reglamento, sumando el resto del plazo de amortización otorgado en el contrato de mutuo, más el otorgado en el convenio modificatorio.

CAPÍTULO II Préstamo hipotecario subsecuente

Artículo 41.- Para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios subsecuentes, se requiere presentar la documentación solicitada en el artículo 24 de este Reglamento, así como la establecida en el Capítulo de la modalidad de que se trate.

TÍTULO QUINTO El Cofinanciamiento

CAPÍTULO III
Cofinanciamiento

Artículo 42.- Para el otorgamiento de los préstamos en cofinanciamiento, se debe cumplir con lo siguiente:

- I. Los trabajadores que opten por contratar cofinanciamientos, deben sujetarse a los ofrecidos por las instituciones financieras en los términos del convenio que tenga celebrado el "ISSSTEESIN" con éstas, bajo los esquemas autorizados por la Junta Directiva del "ISSSTEESIN";
- II. La garantía hipotecaria se constituirá en los términos establecidos en el convenio suscrito por el "ISSSTEESIN" con el cofinanciador. En caso de no estipularse nada al respecto, se constituirá garantía hipotecaria en primer lugar a favor del "ISSSTEESIN"; v
- III. Los beneficiarios de los seguros relativos al préstamo en cofinanciamiento, serán designados en apego a lo estipulado en el convenio suscrito por el "ISSSTEESIN" con el cofinanciador.

TÍTULO SEXTO Tasa de Interés y Protocolización de garantía hipotecaria y su cancelación

CAPÍTULO I Tasa de Interés

Artículo 43.- Las condiciones e intereses para los préstamos hipotecarios serán entre el 8% y 10% anual, establecidas en el Artículo 53 de la Ley.

CAPÍTULO II **Notarios Públicos**

Artículo 44.- El "ISSSTEESIN" definirá los aranceles máximos que por concepto de honorarios habrán de ser cobrados por los Notarios Públicos a los trabajadores y pensionistas directos.

Corresponderá al "Trabajador", la elección del Notario Público, de entre los registrados ante el "ISSSTEESIN".

Artículo 45.- Es responsabilidad del Notario Público, cerciorarse que la protocolización se realice en las mejores condiciones de seguridad jurídica para el "Trabajador", así como para el "ISSSTEESIN".

CAPÍTULO III Cancelación de Garantía Hipotecaria

Artículo 46.- Una vez cubierto el préstamo y a solicitud de la persona legitimada, el "ISSSTEESIN" remitirá oficio instrucción al Notario Público designado por el interesado o la persona que acredite tener la propiedad del inmueble mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de elaborar e inscribir el instrumento público que cancele el gravamen.

TÍTULO SÉPTIMO Recurso de Revisión

CAPÍTULO UNICO Recurso de Revisión

Artículo 47.- En contra de las resoluciones definitivas que emita el "ISSSTEESIN" en torno a los préstamos hipotecarios, que afecten los intereses jurídicos de un trabajador, procede el recurso de revisión ante la Junta Directiva del "ISSSTEESIN".

El recurso deberá interponerse ante la Junta Directiva del "ISSSTEESIN", dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que surta efectos la notificación del acto que se impugna, mediante escrito en el que se expresen los agravios que le causa la resolución impugnada.

El recurso será resuelto por la Junta Directiva del "ISSSTEESIN", dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la interposición del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

SEGUNDO. Los casos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos y ejecutados por la Junta Directiva del "ISSSTEESIN".

Dado en la residencia del "ISSSTEESIN", en la ciudad de Culiacán, Sinaloa a 31 de mayo de 2019.

POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL ISSSTEESIN

REPRESENTANTES DE GOBIERNO DEL ESTADO

REPRESENTANTES DEL SNTE SECCIÓN 53

DIRECTOR GENERAL DEL ISSSTEESIN