

GOBIERNO DEL ESTADO - PODER EJECUTIVO

DIEGO SINHUE RODRÍGUEZ VALLEJO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 77 fracciones II, III y XXVI y 79 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y en observancia de lo dispuesto por los artículos 2o., 6o. y 9o. de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato.

CONSIDERANDO

El 20 de diciembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 224, quinta parte, el Decreto Legislativo número 273, mediante el cual se expide la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, normativa que tiene por objeto regular de manera eficaz los seguros y prestaciones en materia de seguridad social, así como el funcionamiento interno del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato «ISSEG».

Ahora bien, el otorgamiento de préstamos personales e hipotecarios, constituyen prestaciones a favor de los derechohabientes del ISSEG y se encuentran reguladas en el Título Segundo, Capítulo IV, de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, donde se establecen disposiciones comunes para los préstamos personales y con garantía hipotecaria, tales como el financiamiento de los créditos, límites de descuentos, tasa de interés y ajustes a la misma, criterios para deducir cuotas de seguridad social para el pago de adeudos, interés en caso de mora e integración del fondo especial y solidario.

En el caso específico de los préstamos con garantía hipotecaria, la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato en la Sección Tercera del citado Capítulo IV, denominado *Prestaciones*, establece los requisitos de procedencia, el destino del mismo, la forma en que se determinará el monto máximo del préstamo, plazos, criterios para préstamos subsecuentes y la obligación de vigilar que los préstamos hipotecarios se concedan en las mejores condiciones de seguridad jurídica y económica para el ISSEG.

En esos términos y a fin de proveer en la esfera administrativa las particularidades de los préstamos con garantía hipotecaria, se expide el presente Reglamento que tiene por objeto establecer y regular los requisitos, procedimiento y políticas para el otorgamiento, modificación o negación de préstamos con garantía hipotecaria.

El presente Reglamento se integra por once capítulos, seis secciones, cincuenta y cuatro artículos y tres dispositivos transitorios. El Capítulo I, relativo a las Disposiciones preliminares, contiene el objeto, el glosario, derecho a préstamos con garantía hipotecaria, adeudos vencidos y lo relativo al fondo especial y solidario.

El Capítulo II regula las disposiciones comunes a los préstamos con garantía hipotecaria, tales como características del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, improcedencia del otorgamiento del préstamo, préstamos mancomunados, compraventa entre cónyuges, copropiedad y obligaciones entre cónyuges. Dentro del Capítulo III, relativo a las modalidades del préstamo con garantía hipotecaria, se establecen los requisitos comunes a los préstamos con garantía hipotecaria, así como los requisitos de cada una de las modalidades, es decir, adquisición o construcción de casa habitación o adquisición de terreno para construcción de casa habitación; construcción de casa habitación en terreno que ya se tiene; liberación de gravámenes de casa habitación; compra de terreno con construcción existente; y, liquidez.

El Capítulo IV regula la presentación de solicitud, la designación de Notario Público, comprobación de documentos, recepción del trámite, expediente único, requerimientos adicionales, avalúo adicional, término para resolver, notificaciones, plazo de protocolización, ministración del préstamo y las disposiciones de carácter complementario. El Capítulo V, se ocupa de lo relativo al cofinanciamiento, las condiciones y procedencia del mismo.

El Capítulo VI es relativo a los convenios modificatorios, las daciones en pago, los préstamos con garantía hipotecaria subsecuentes, la venta del inmueble hipotecado, construcción del inmueble hipotecado y la sustitución del inmueble dado en garantía. Lo que se respecta al trámite de cancelación de hipoteca se ubica en el Capítulo VII. Se incorpora un Padrón de Notarios Públicos en el Capítulo VIII, un Padrón de Valuadores Inmobiliarios en el Capítulo IX, además de un Capítulo X relativo a los Desarrolladores de vivienda.

Finalmente, el capítulo XI hace referencia al Recurso de revisión, medio de impugnación que podrá hacerse valer en contra de las determinaciones de las autoridades que intervienen en el procedimiento inherente al otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las disposiciones y consideraciones previamente señaladas, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO GUBERNATIVO NÚMERO 72

Artículo Único. Se expide el **Reglamento de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, para el Otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria**, en los siguientes términos:

**REGLAMENTO DE LA LEY DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO,
PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

**Capítulo I
Disposiciones preliminares**

Objeto

Artículo 1. El presente reglamento tiene por objeto establecer y regular los requisitos, procedimiento y políticas para el otorgamiento, modificación o negación de préstamos con garantía hipotecaria establecidos en la Ley de Seguridad Social del Estado Guanajuato.

Glosario

Artículo 2. Para efectos de este Reglamento, serán aplicables las definiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, así como las siguientes:

- I. **Carpeta técnica:** Expediente aportado por las empresas desarrolladoras de vivienda que se conforma por un conjunto de documentos que tienen como finalidad acreditar la propiedad y legal conformación del fraccionamiento o desarrollo habitacional del cual deriva el o los inmuebles que pretendan adquirir los derechohabientes mediante préstamo con garantía hipotecaria otorgado por el Instituto;
- II. **Contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria:** Acuerdo de voluntades formalizado en escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, mediante el cual el Instituto se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero a sus asegurados y pensionados, quienes se obligan a devolverlo en el plazo, términos e intereses convenidos, constituyendo garantía hipotecaria sobre un inmueble, en primer y preferente lugar a favor del Instituto;

- III. **Convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria:** Acuerdo de voluntades que modifica las obligaciones establecidas en el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado entre el Instituto y sus asegurados o pensionados, el cual debe constar en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente;
- IV. **Coordinación:** Coordinación de Préstamos con Garantía Hipotecaria del Instituto;
- V. **Hipoteca en segundo lugar:** Garantía real constituida sobre bienes inmuebles que se encuentran hipotecados en primer lugar y grado a favor del Instituto;
- VI. **Obligado solidario:** Derechohabiente o tercero que se obliga a satisfacer todas las obligaciones contraídas por la parte deudora, derivadas del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, suscrito entre el Instituto y el deudor principal, garantizando de manera absoluta, solidaria e incondicional el pago total del mutuo dispuesto por el deudor; y
- VII. **Valuador inmobiliario:** Persona que cuenta con los estudios especializados en valuación inmobiliaria.

Derecho a préstamo con garantía hipotecaria

Artículo 3. Los asegurados que hayan cotizado más de un año al Instituto y aquellos que conforme a la Ley tengan el carácter de pensionados, tendrán derecho a obtener préstamos con garantía hipotecaria, siempre y cuando la sumatoria de la edad del asegurado o pensionado, más los años de amortización del préstamo, no exceda de setenta y cinco años.

Si la sumatoria de la edad del asegurado o pensionado y el plazo máximo de amortización excede de 75 años, el crédito podrá autorizarse reduciendo los años de amortización, siempre que con dicho ajuste el importe del préstamo no afecte la capacidad de pago del asegurado, en términos de lo previsto en el artículo 78 de la Ley.

Adeudos vencidos

Artículo 4. Cuando el asegurado o pensionado tenga adeudos vencidos a favor del Instituto, no podrá ejercer un nuevo préstamo, aun y cuando se hubiere ingresado la solicitud; ésta será analizada previo al otorgamiento del préstamo

para verificar la inexistencia de adeudos, sin embargo, el asegurado o pensionado podrá ejercer un nuevo préstamo, siempre y cuando con este autorice al Instituto, para liquidar el adeudo por cobrar vigente.

Aportación al fondo especial y solidario

Artículo 5. Los préstamos hipotecarios que otorgue el Instituto, estarán garantizados naturalmente con el inmueble sobre el que se constituya hipoteca y con el Fondo Especial y Solidario, previsto en el artículo 83 de la Ley, el cual tiene por objeto garantizar la liquidación del adeudo a favor del Instituto, en caso de muerte, invalidez total y permanente e incapacidad total y permanente del asegurado o pensionado que haya obtenido un préstamo del Instituto.

Capítulo II

Disposiciones comunes a los préstamos con garantía hipotecaria

Características del inmueble otorgado en garantía hipotecaria

Artículo 6. El inmueble que se pretenda dar en garantía a favor del Instituto debe contar con los siguientes elementos y características:

- I. La propiedad deberá acreditarse con copia certificada o testimonio de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Contar con la identificación y delimitación física que incluya descripción, ubicación, superficie, medidas y colindancias y acceso a vialidad pública;
- III. Estar libre de adeudos por concepto de derechos, impuestos o contribuciones;
- IV. Contar con servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica, a falta de estos, debe exhibirse la respectiva factibilidad de servicios expedida por las autoridades competentes; y
- V. Encontrarse libre de gravámenes, o en su caso, contar con el compromiso de liberación de éstos emitido por el acreedor hipotecario, que contenga el saldo actualizado, esto, previo a la formalización de la hipoteca, otorgado en escrito firmado por el acreedor hipotecario, a efecto de salvaguardar la garantía hipotecaria a favor del Instituto.

Improcedencia del otorgamiento del préstamo

Artículo 7. No procederá el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria en los supuestos siguientes:

- I. Cuando el origen de la propiedad derive de procedimientos de jurisdicción voluntaria, tales como diligencias de información testimonial *ad perpetuam* y regularización de predios rústicos;
- II. Cuando el origen de la propiedad derive de donaciones sin cláusula de irrevocabilidad, o cualquier otro caso análogo a consideración de la Coordinación de Préstamos con Garantía Hipotecaria;
- III. Cuando el inmueble se encuentre declarado o enclavado en área natural protegida o zona de conservación ecológica;
- IV. Cuando el inmueble tenga alguna servidumbre sin que la misma conste en la escritura pública con la que se acredite la propiedad, o bien, que, aun constando en escritura pública, no sea posible delimitar o ubicar técnica y físicamente la servidumbre;
- V. Cuando el bien tenga un uso o destino comercial o incompatible con el habitacional, excepto en la modalidad de préstamo hipotecario para liquidez; y
- VI. Cuando existan circunstancias que impidan que el préstamo se otorgue en las mejores condiciones jurídicas y económicas para el Instituto.

Préstamos mancomunados

Artículo 8. Sólo se autorizarán préstamos con garantía hipotecaria mancomunados, en los siguientes casos:

- I. Entre cónyuges o concubinos;
- II. Entre parientes por consanguinidad en primer grado; y
- III. Entre parientes en línea colateral hasta segundo grado.

Cuando el propietario del inmueble se encuentre unido en matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, se requerirá la comparecencia y autorización del otro cónyuge en la enajenación del bien inmueble.

En caso de préstamos mancomunados, los deudores copropietarios, tendrán el carácter de obligados solidarios y garantes hipotecarios, de manera recíproca.

Compraventa entre cónyuges

Artículo 9. Los préstamos con garantía hipotecaria para compraventa de inmuebles entre cónyuges se autorizarán solo cuando el matrimonio esté sujeto a régimen de separación de bienes.

Copropiedad

Artículo 10. Cuando el inmueble que se pretende dar en garantía hipotecaria se encuentre sujeto al régimen de copropiedad, los copropietarios deben expresar de forma escrita, su autorización para hipotecar el inmueble y suscribir el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, con el carácter de obligados solidarios y garantes hipotecarios del deudor.

Obligaciones entre cónyuges

Artículo 11. Tratándose de cónyuges sujetos al régimen de separación de bienes, el asegurado o pensionado que pretenda hipotecar el inmueble propiedad de su consorte deberá contar con el consentimiento por escrito de éste, quien suscribirá el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, a fin de constituirse como garante hipotecario y obligado solidario.

En el caso de que el asegurado o pensionado pretenda hipotecar un inmueble de su propiedad, y este sujeto al régimen de sociedad conyugal o sociedad legal, será necesario que conste la voluntad de su cónyuge por escrito, quien deberá suscribir el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, a fin de constituirse como garante hipotecario y obligado solidario.

Capítulo III

Requisitos y modalidades del préstamo con garantía hipotecaria

Modalidades de los préstamos con garantía hipotecaria

Artículo 12. Los préstamos con garantía hipotecaria tendrán las modalidades establecidas en el artículo 93 de la Ley.

Requisitos comunes a los préstamos con garantía hipotecaria

Artículo 13. Para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, los asegurados y pensionados solicitantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ingresar solicitud proporcionada por el Instituto, debidamente requisitada y firmada de manera autógrafa;
- II. Comprobante de pago expedido con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de la solicitud del préstamo;
- III. Proporcionar cuenta de correo electrónico para recibir cualquier tipo de aviso o notificación relacionada con el trámite;
- IV. Identificación oficial vigente con fotografía;
- V. Comprobante de domicilio del solicitante, con una antigüedad no mayor a tres meses a la fecha de la solicitud;
- VI. Documento o constancia que acredite el matrimonio o el concubinato en que se encuentre el solicitante, de ser el caso;
- VII. Tratándose de segunda hipoteca, el asegurado o pensionado deberá presentar la autorización emitida por el Instituto para el constituir nuevo gravamen;
- VIII. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Guanajuato, deberá presentarse historial registral expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente;
- IX. Copia certificada o testimonio notarial de la escritura pública o documento que acredite la propiedad del inmueble a adquirir, liberar o hipotecar, así como constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- X. Alineamiento y número oficial del inmueble a adquirir, liberar o hipotecar, expedido por autoridad competente, con antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo;
- XI. Cuando se pretenda hipotecar solamente una parte del inmueble, se deberá acompañar el permiso de división, expedido por la autoridad

municipal competente e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación del inmueble;

- XII. Recibo o constancia en el que se acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble a adquirir, liberar o hipotecar; y
- XIII. Certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de solicitud del préstamo, en el que conste que el inmueble a adquirir, liberar o hipotecar, se encuentra libre de gravámenes.

En caso de contar el inmueble con algún gravamen, podrá autorizarse el préstamo, si con el monto del préstamo se libera el gravamen, de forma previa o en el mismo acto en que se protocolice la hipoteca, a efecto de salvaguardar la garantía hipotecaria a favor del Instituto.

Autorizado el préstamo no habrá sustitución de documentos que modifiquen las condiciones pactadas y autorizadas, salvo que exista causa jurídica suficiente y previa autorización del Instituto. No se autorizarán modificaciones que tengan por objeto eludir el pago de contribuciones, impuestos o derechos que se causen con motivo del otorgamiento del mutuo.

Requisitos para el préstamo de adquisición o construcción de casa habitación o adquisición de terreno para construcción de casa habitación

Artículo 14. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamo para la modalidad de adquisición o construcción de casa habitación o adquisición de terreno para construcción de casa habitación, se deberá adjuntar:

- I. Avalúo fiscal con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Guanajuato, el avalúo podrá ser elaborado por valuador inmobiliario del lugar de la ubicación del inmueble a adquirir;
- II. Avalúo comercial elaborado por valuador inmobiliario autorizado por el Instituto, con vigencia no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga cuadro de construcción con sistema de coordenadas universal transversal de Mercator o UTM, por sus siglas en inglés;

- III. Contrato de promesa de compraventa con vigencia no mayor a cuatro meses a la fecha de presentación de la solicitud, el cual deberá contener la firma de las partes, así como su compromiso para el pago del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre Traslación de Dominio y derechos, de acuerdo a la legislación fiscal vigente. Si el precio de la operación es superior al importe del préstamo con garantía hipotecaria a que se tiene derecho, debe señalarse que la diferencia excedente se cubrirá a más tardar a la firma de la escritura pública;
- IV. Planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones del proyecto de construcción, autorizados, firmados y sellados por la autoridad competente, así como digitalizados en el formato que al efecto designe el Instituto;
- V. Presupuesto de obra actualizado por conceptos desglosados sobre la base de precios unitarios, que incluyan material y mano de obra, en el formato que al efecto designe el Instituto, firmado en todas sus hojas por el profesionista responsable de su elaboración, quien deberá adjuntar copia certificada de cédula profesional en la materia;
- VI. Calendario de obra que contenga sus etapas de ejecución y monto a erogar por cada una de ellas, las cuales no deberán exceder de doce meses, el que deberá presentarse en el formato que al efecto designe el Instituto;
- VII. Permiso de construcción vigente, expedido por la autoridad competente; y
- VIII. Estado de cuenta bancario, con antigüedad no mayor a tres meses a la fecha de la solicitud, a nombre del solicitante del préstamo, que contenga la clave bancaria estandarizada, comúnmente identificada como CLABE.

Los requisitos establecidos en las fracciones IV, V, VI, VII y VIII serán considerados únicamente cuando se trate de solicitudes de préstamo con garantía hipotecaria para construcción.

***Requisitos para el préstamo de construcción
de casa habitación en terreno que ya se tiene***

Artículo 15. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamo para la modalidad de

construcción de casa habitación en terreno que ya se tiene o ampliación, remodelación o reparación de casa habitación, se deberá adjuntar:

- I. Planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones del proyecto de construcción, autorizados, firmados y sellados por la autoridad competente, así como digitalizados en el formato que al efecto designe el Instituto;
- II. Presupuesto de obra actualizado por conceptos desglosados sobre la base de precios unitarios, que incluyan material y mano de obra, en el formato que al efecto designe el Instituto, firmado en todas sus hojas por el profesionista responsable de su elaboración, quien deberá adjuntar copia certificada de cédula profesional en la materia;
- III. Calendario de obra que contenga sus etapas de ejecución y monto a erogar por cada una de ellas, las cuales no deberán exceder de doce meses, el que deberá presentarse en el formato que al efecto designe el Instituto;
- IV. Permiso de construcción vigente, expedido por la autoridad competente; y
- V. Estado de cuenta bancario, con vigencia no mayor a tres meses a la fecha de la solicitud, a nombre del solicitante del préstamo, que contenga la clave bancaria estandarizada -CLABE-.

***Requisitos del préstamo para liberación
de gravámenes de casa habitación***

Artículo 16. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamo para la modalidad de liberación de gravamen de casa habitación del asegurado o pensionado, se deberá adjuntar:

- I. Copia certificada del testimonio notarial de la escritura pública o documento que acredite la constitución de la hipoteca o gravamen en la casa habitación del asegurado o pensionado, así como constancia de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda;
- II. Avalúo comercial elaborado por valuador inmobiliario autorizado por el Instituto, con antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga cuadro de construcción con sistema de

coordenadas universal transversal de Mercator o UTM, por sus siglas en inglés; y

- III. Constancia de adeudo proyectada, expedida por el acreedor hipotecario, precisando el monto del adeudo materia del gravamen, así como su compromiso para liberarlo. Si el adeudo es superior al importe del préstamo a otorgar, el solicitante deberá presentar documento que acredite el pago de la diferencia.

Requisitos del préstamo para compra de terreno con construcción existente

Artículo 17. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamo para la modalidad de compra de terreno con construcción existente, se deberá adjuntar:

- I. Avalúo fiscal con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Guanajuato, el avalúo podrá ser elaborado por valuador inmobiliario del lugar de la ubicación del inmueble a adquirir;
- II. Avalúo comercial elaborado por valuador inmobiliario autorizado por el Instituto, con vigencia no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga cuadro de construcción con sistema de coordenadas universal transversal de Mercator o UTM, por sus siglas en inglés; y
- III. Contrato de promesa de compraventa con vigencia no mayor a cuatro meses a la fecha de presentación de la solicitud, el cual deberá contener la firma de las partes, así como su compromiso para el pago del Impuesto sobre la Renta y del Impuesto sobre Traslación de Dominio y derechos, de acuerdo a la legislación fiscal vigente. Si el precio de la operación es superior al importe del préstamo con garantía hipotecaria a que se tiene derecho, debe señalarse que la diferencia excedente se cubrirá a más tardar a la firma de la escritura pública.

Requisitos para el préstamo de liquidez

Artículo 18. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 13 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamo para la modalidad de liquidez, deberá adjuntarse avalúo comercial elaborado por valuador inmobiliario

autorizado por el Instituto, con vigencia no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga cuadro de construcción con sistema de coordenadas UTM, por sus siglas en inglés.

En caso de que la garantía hipotecaria sea otorgada por un tercero, éste deberá expresar su voluntad de forma escrita y suscribir el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, con el carácter de obligado solidario y garante hipotecario del deudor.

Descuento de saldos pendientes en préstamos de liquidez

Artículo 19. El Instituto podrá autorizar el descuento de los préstamos personales e hipotecarios vigentes que tenga el asegurado al momento de solicitar préstamo de liquidez, siempre y cuando el asegurado así lo solicite, se encuentre al corriente en el pago de dichas obligaciones, incluyendo lo relativo a las contribuciones al fondo especial y solidario. Para ello, serán remitidos a la Dirección Inmobiliaria del Instituto para su opinión, la que se considerará en la autorización correspondiente.

Capítulo IV

Otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria

Presentación de solicitud

Artículo 20. Las solicitudes para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria serán recibidas en las oficinas centrales del Instituto, así como en las unidades administrativas que este autorice.

La presentación del expediente será a cargo del asegurado o pensionado. En caso de realizarla mediante apoderado, éste deberá acreditar su personalidad con carta poder.

Designación de Notario Público

Artículo 21. Al momento de ingresar su solicitud de préstamo, el interesado elegirá al fedatario de su preferencia que figure en el Padrón de Notarios Públicos autorizados por el Instituto, salvo los casos en que se formalicen daciones en pago y de convenios modificatorios, casos en los que serán designados por el Instituto. Asimismo, el interesado tendrá la facultad de revocar al Notario Público en cualquier momento, siempre y cuando no se hayan emitido los folios en los que se formalice el acto o actos jurídicos inherentes al préstamo hipotecario, así, podrá nombrarse nuevo fedatario público del mismo padrón, previa petición por escrito a la Coordinación.

Tratándose de bienes inmuebles que se localicen fuera del Estado de Guanajuato, podrá autorizarse la protocolización del acto jurídico con Notario Público no inscrito en dicho padrón.

Comprobación de documentos

Artículo 22. Las solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria, deberán acompañarse de la documentación requerida de acuerdo a la modalidad de préstamo solicitada. El Instituto podrá en cualquier momento comprobar la autenticidad de los documentos, así como la veracidad de los datos contenidos en ellos.

Cuando exista presunción de que la documentación o la información sea falsa o inconsistente, se emitirá oficio de cancelación del trámite y, en su caso, se dará a conocer a la autoridad competente para que inicie la investigación correspondiente.

Recepción del trámite

Artículo 23. La Coordinación supervisará que la solicitud cuente con toda la información y documentación necesarias, de ser así dará trámite a la misma conformando el expediente respectivo.

Expediente único

Artículo 24. Las solicitudes de préstamos con garantía hipotecaria pueden contemplar dos o más modalidades, tratándose de garantías sobre el mismo inmueble, se formará un expediente único integrado con la documentación que corresponda a cada uno de ellos.

Requerimientos adicionales

Artículo 25. El Instituto en todo momento, podrá solicitar, documentación adicional que resulte necesaria para la determinación del préstamo, derivado del análisis y condiciones especiales de cada solicitud.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos será de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que se le haga al solicitante, suspendiéndose el trámite hasta en tanto, el interesado lo subsane. En caso de que el solicitante no lo realice dentro del plazo mencionado, se emitirá oficio desechando su solicitud y se dará de baja el trámite.

Avalúo adicional

Artículo 26. Para verificar las mejores condiciones económicas en el otorgamiento de un préstamo con garantía hipotecaria la Coordinación de Préstamos hipotecarios podrá requerir a la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario del Instituto, se practique un segundo avalúo sobre el bien inmueble sujeto a hipoteca.

Término para resolver

Artículo 27. Una vez admitida la solicitud, se contará con un plazo de treinta días hábiles para autorizar o negar el otorgamiento del préstamo con garantía hipotecaria.

Notificaciones

Artículo 28. Las resoluciones emitidas por la Dirección serán notificadas al interesado, a la cuenta de correo electrónico que haya señalado para recibir notificación, dentro de los tres días hábiles siguientes, las cuales contendrán fecha y hora de su publicación, número de turno o expediente, nombre de la persona, fecha de resolución y síntesis.

Las notificaciones a que se refiere este Reglamento surten efectos al día siguiente hábil al que se practiquen.

Plazo de protocolización.

Artículo 29. Para el caso de otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, convenios modificatorios o daciones, se establece un plazo máximo de tres meses consecutivos para su protocolización ante notario público, contados a partir de su aprobación. Si transcurrido el plazo antes señalado, el asegurado o pensionado no culmina el proceso, la autorización quedará sin efecto y deberá iniciarse nuevamente el trámite.

Ministración del préstamo

Artículo 30. El monto otorgado para construcción, ampliación, remodelación y reparación de casa habitación se entregará por medio de cuatro ministraciones, cada una de 25% por ciento del monto del préstamo autorizado, la primera, al momento de la formalización del préstamo, quedando las restantes tres ministraciones por la misma cantidad, sujetas a comprobación de avance de obra.

El monto otorgado para la modalidad de liberación de gravamen de casa habitación, que autorice el Instituto, será pagado directamente a quien sea acreedor del mismo.

Disposiciones de carácter complementario

Artículo 31. El Instituto expedirá los manuales, lineamientos, criterios y cualquier disposición de carácter complementario, en los cuales se establezca de manera particular los procedimientos internos necesarios, para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios.

**Capítulo V
Cofinanciamiento**

Cofinanciamiento

Artículo 32. Se entiende por cofinanciamiento a la suma de financiamientos para la adquisición de un inmueble, otorgados, por el Instituto y alguna institución financiera con la que se tenga suscrito convenio en la materia.

Condiciones del cofinanciamiento

Artículo 33. Los asegurados y los pensionados que opten por préstamos en cotinanciamiento, se sujetarán a las condiciones otorgadas por las instituciones financieras en los términos del convenio que éstas tengan celebrado con el Instituto y bajo los esquemas autorizados por el Consejo Directivo del Instituto.

Procedencia del cofinanciamiento

Artículo 34. Para el otorgamiento de los préstamos en cofinanciamiento, se debe cumplir con lo siguiente:

- I. La garantía hipotecaria se constituirá en los términos establecidos en el convenio suscrito por el Instituto con el cofinanciador. En caso de no existir estipulación específica, se constituirá garantía hipotecaria en primer lugar a favor del Instituto; y
- II. La suma de los créditos cofinanciados no deberá exceder el equivalente al 90% del valor del inmueble que arroje el avalúo realizado o del precio de venta del mismo, lo que resulte menor, debiendo el deudor liquidar la diferencia del precio pactado.

Además de los requisitos señalados en el presente Reglamento para cada modalidad de préstamo con garantía hipotecaria, para el otorgamiento de los préstamos en cofinanciamiento, se deberá presentar carta con el monto del crédito pre aprobado por la institución financiera y el avalúo bancario del inmueble a hipotecar.

Capítulo VI
Modificaciones al contrato de mutuo con interés
y garantía hipotecaria

Sección Primera
Convenio modificatorio al contrato de mutuo con interés
y garantía hipotecaria

Solicitud de convenio modificatorio

Artículo 35. Si por haber sido dado de baja el asegurado o por otras causas graves el pensionado, indistintamente, no pudieren cubrir los pagos del préstamo con garantía hipotecaria, podrán, dentro de los 90 días naturales siguientes al incumplimiento, solicitar al Instituto la celebración de un convenio modificatorio o reestructura del préstamo, debiendo acompañar para tal efecto:

- I. Solicitud debidamente requisitada, en formato que para tal efecto emita el Instituto, en la cual debe constar con la firma autógrafa del solicitante;
- II. Certificado de gravámenes, expedido por el Registro Público de la Propiedad, con una antigüedad no mayor a un mes a la fecha de solicitud del convenio modificatorio en el cual conste como único gravamen del inmueble dado en garantía, el derivado del préstamo original otorgado por el Instituto y que se pretende modificar;
- III. Avalúo comercial con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud de reestructura, elaborado por valuador inmobiliario autorizado por el Instituto, que contenga cuadro de construcción con sistema de coordenadas universal transversal de Mercator o UTM, por sus siglas en inglés; y
- IV. Avalúo fiscal con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud de reestructura, el cual debe contar con la validación de la autoridad competente. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del

Estado de Guanajuato, el avalúo podrá ser elaborado por valuador inmobiliario del lugar de la ubicación del inmueble a adquirir.

El Instituto en todo momento, podrá solicitar, documentación adicional que resulte necesaria para la determinación del préstamo, derivado del análisis y condiciones especiales de cada solicitud.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos será de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que se le haga al solicitante, suspendiéndose el trámite hasta en tanto, el interesado lo subsane. En caso de que el solicitante no lo realice dentro del plazo mencionado, se emitirá oficio desechando su solicitud y se dará de baja el trámite.

Los plazos establecidos en el párrafo anterior no se computarán dentro del término para resolver con que cuenta el Instituto sobre la procedencia del trámite de reestructura.

Término para resolver

Artículo 36. Una vez admitida la solicitud, la autoridad contará con un plazo de treinta días hábiles para emitir pronunciamiento por escrito donde autorice o niegue la solicitud de convenio modificatorio al préstamo con garantía hipotecaria.

Sección Segunda Dación en pago

Dación en pago

Artículo 37. Cuando el asegurado o el pensionado, no pudiere cubrir los pagos del préstamo hipotecario, podrá dar en pago el inmueble hipotecado para cubrir el adeudo. En este caso, deberá solicitarlo por escrito ante la Dirección de Prestaciones de la Subdirección General de Prestaciones, cubriendo los requisitos señalados en el artículo 35 de este Reglamento, además del recibo de pago del impuesto predial y los servicios al corriente, en su caso.

La dación en pago solamente procederá cuando el solicitante tenga la posesión material del inmueble.

El Instituto en todo momento, podrá solicitar documentación adicional que resulte necesaria para la determinación de la dación, derivado del análisis y condiciones especiales de cada solicitud.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos será de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente a aquél en que surta efectos la notificación que se le haga al solicitante, suspendiéndose el trámite hasta en tanto, el interesado lo subsane. En caso de que el solicitante no lo realice dentro del plazo mencionado, se emitirá oficio desechando su solicitud y se dará de baja el trámite.

Término para resolver

Artículo 38. Una vez admitida la solicitud, la autoridad contará con un plazo de treinta días hábiles para emitir pronunciamiento por escrito donde autorice o niegue la solicitud de convenio modificatorio al préstamo con garantía hipotecaria.

Sección Tercera Préstamo con garantía hipotecaria subsecuente

Préstamos simultáneos con garantía hipotecaria subsecuente

Artículo 39. Los asegurados y pensionados del Instituto podrán gestionar en una misma solicitud hasta dos modalidades de préstamos hipotecarios, formándose en este caso, un expediente único. El otorgamiento de este tipo de crédito, estará supeditado a la capacidad de pago del solicitante y el valor del inmueble. De aprobarse estas modalidades, el crédito de mayor cuantía será considerado como primigenio y el de menor cuantía como subsecuente.

Hipoteca subsecuente sobre el mismo inmueble

Artículo 40. Cuando se trate de préstamo con garantía hipotecaria subsecuente sobre el mismo inmueble, el solicitante deberá obtener autorización por escrito de la Dirección. Asimismo, el valor del inmueble deberá garantizar el monto del préstamo ya otorgado, más el solicitado; para tal efecto, la Coordinación solicitará a la Gerencia de Desarrollo inmobiliario del Instituto, un avalúo inmobiliario.

Sección Cuarta Venta del inmueble hipotecado

Autorización de venta

Artículo 41. El Instituto podrá autorizar la venta de aquellos inmuebles sobre los que se haya constituido hipoteca a su favor, siempre y cuando con el precio de la enajenación se liquide el adeudo pendiente y con esto, proceder a la cancelación del gravamen.

**Sección Quinta
Construcción del inmueble hipotecado**

Autorización para construir

Artículo 42. En los casos en que el propietario de un inmueble sobre el que exista hipoteca a favor del Instituto, pretenda modificar la estructura o bien, construir o edificar en el mismo, deberá contar con autorización del Instituto, a fin de verificar que las modificaciones no menoscaben el valor del inmueble y que la modificación se sujete a la normatividad estatal y municipal, por lo que deberá adjuntar a su petición permiso de construcción y planos debidamente firmados y sellados por la autoridad correspondiente.

**Sección Sexta
Sustitución del inmueble dado en garantía**

Sustitución de inmueble dado en garantía hipotecarla

Artículo 43. Podrá haber sustitución de inmueble hipotecado, siempre y cuando el valor del nuevo inmueble soporte el monto del préstamo más el interés o plusvalía a favor del Instituto pactada en el contrato en que se haya constituido la hipoteca originaria, verificado que el nuevo inmueble garantice las mejores condiciones de seguridad jurídica y económica al Instituto.

**Capítulo VII
Cancelación de hipoteca**

Cancelación de inscripción de hipoteca

Artículo 44. Una vez cubierta la cantidad total otorgada en préstamo, más sus intereses anuales sobre saldos insolutos, e interés moratorio en su caso, a solicitud de parte legitimada, la Coordinación, girará instrucción al Notario designado por el interesado, a efecto de que presente la escritura de

cancelación de hipoteca correspondiente, la que deberá, inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Carta de instrucción

Artículo 45. La carta de instrucción notarial para cancelación de gravamen tendrá una vigencia de seis meses.

Capítulo VIII
Padrón de Notarios Públicos

Padrón de Notarios

Artículo 46. La Coordinación de Préstamos con Garantía Hipotecaria, administrará un Padrón de Notarios Públicos, que se conformará por aquellos Notarios Públicos en legal ejercicio en el estado, que soliciten su inscripción al mismo y cumplan con las políticas que para tal efecto emita el Instituto, dicho padrón estará disponible en los medios electrónicos correspondientes, para consulta de los asegurados y pensionados.

Inscripción de Notarios

Artículo 47. Para formar parte del padrón de Notarios Públicos, los fedatarios públicos que así lo deseen, deberán ajustarse al convenio que para tal efecto suscriban con el Instituto.

El Instituto llevará el registro y actualización de los referidos convenios, y en su caso, autorizará la baja de notarios públicos en el Padrón, derivada de la terminación o incumplimiento a los términos del convenio respectivo.

Gastos notariales y registrales

Artículo 48. Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que deriven de la protocolización del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, convenios modificatorios, en su caso, cancelaciones de hipoteca, así como sus inscripciones registrales, son a cargo del asegurado o pensionado, de conformidad con las leyes correspondientes.

El cobro de honorarios notariales será definido por el Consejo Directivo del Instituto, órgano colegiado, dentro de los márgenes establecidos por la Ley Arancelaria para el Cobro de Honorarios Profesionales de Abogados y Notarios y de Costas Procesales para el Estado de Guanajuato.

Capítulo IX Padrón de Valuadores Inmobiliarios

Padrón de Valuadores Inmobiliarios

Artículo 49. La Gerencia de Desarrollo Inmobiliario del Instituto, administrará un Padrón de valuadores inmobiliarios que se conformará por aquellos profesionales, que soliciten su inscripción al mismo y cumplan con las políticas que para tal efecto emita el Instituto, dicho padrón estará disponible en los medios electrónicos correspondientes, para consulta de los asegurados y pensionados.

Registro y baja de valuadores inmobiliarios

Artículo 50. La Gerencia de Desarrollo Inmobiliario del Instituto, llevará el registro y actualización de aquellas faltas cometidas por los valuadores inmobiliarios que en el desempeño de su función realicen; en su caso la Dirección Inmobiliaria del Instituto autorizará la baja de su inscripción en el Padrón, dando aviso a las áreas correspondientes.

Capítulo X Desarrolladores de vivienda

Carpeta Técnica

Artículo 51. El Instituto, para el otorgamiento de préstamos hipotecarios cuyo destino sea la adquisición de viviendas en fraccionamientos legalmente constituidos o bajo el régimen en condominio, integrará una carpeta técnica por cada desarrollo inmobiliario, la cual estará conformada por los documentos que servirán de base para verificar que el crédito se otorgue en las mejores condiciones jurídicas y económicas, debiendo el solicitante facilitar los documentos que para tal efecto sean requeridos por el Instituto.

Requisitos

Artículo 52. Los requisitos y documentos necesarios para la conformación de la Carpeta Técnica serán los siguientes:

- I. Testimonio o copia certificada de la escritura pública o instrumento público, con el que se acredite la constitución de la desarrolladora de vivienda, inmobiliaria o empresa propietaria del fraccionamiento o desarrollo y su inscripción en el Registro Público del Comercio que corresponda, en la que se especifique que uno de los objetos de la sociedad sea la construcción o venta de casas habitación;

- II. Testimonio o copia certificada de la escritura pública o documento con el que se acredite la propiedad del inmueble sobre el que se constituye el Desarrollo o Fraccionamiento y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Testimonio o copia certificada de la escritura pública o instrumento público y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que corresponda en donde se consigne la personalidad del representante legal de la empresa;
- IV. Registro Federal de Contribuyente de la inmobiliaria o desarrolladora de vivienda;
- V. Autorización del fraccionamiento, aprobación de traza o permiso de venta expedida por el Ayuntamiento o autoridad correspondiente, protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- VI. Permiso de construcción del Desarrollo o Fraccionamiento, expedido por la autoridad correspondiente;
- VII. Planos arquitectónicos sellados y firmados por obras públicas o desarrollo urbano;
- VIII. Testimonio o copia certificada de la escritura pública o instrumento público, en el que conste el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, en su caso;
- IX. Constancia del acreedor hipotecario con firma de la persona facultada para ello, en donde manifieste que los gravámenes se liberarán a la firma de la escritura de compraventa definitiva, lo anterior se aplicara cuando el inmueble tenga un gravamen hipotecario; y
- X. Constancias de factibilidad de servicios de agua potable y energía eléctrica.

Integración de documentación

Artículo 53. La documentación se presentará ante la Dirección Jurídica, en copia certificada y de manera electrónica en los formatos que al efecto señale.

En caso de no integrar la totalidad de los documentos, la Dirección Jurídica, requerirá para que los presente en un término de diez días hábiles contados a partir de la notificación del requerimiento, apercibiéndolo para que, en caso de no hacerlo, se tendrá por no presentada la solicitud; en este último supuesto, se emitirá la determinación correspondiente y se procederá a la devolución de los documentos.

Capítulo XI Recurso de revisión

Recurso de Revisión

Artículo 54. En contra de las resoluciones definitivas que emita el Instituto conforme a lo establecido en el presente Reglamento, que afecten los intereses jurídicos de un asegurado o pensionado, procede el recurso de revisión regulado en el artículo 138 de la Ley y el Reglamento del Recurso de Revisión del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.

TRANSITORIOS

Inicio de vigencia

Artículo Primero. El presente Decreto Gubernativo entrará en vigencia al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Asuntos en tramite

Artículo Segundo. Los trámites y procedimientos pendientes de resolución con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, se resolverán conforme a las disposiciones del Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Seguridad Social del Estado de Guanajuato.

Abrogación de Reglamento vigente

Artículo Tercero. Se abroga el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Seguridad Social del Estado de Guanajuato, contenido en el Decreto Gubernativo número 116, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 86, Cuarta Parte, de fecha 29 de mayo del 2015.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Guanajuato, Gto., a 1 de diciembre de 2020.


EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIEGO SINHUE RODRÍGUEZ VALLEJO

EL SECRETARIO DE GOBIERNO


LUIS ERNESTO AYALA TORRES

EL SECRETARIO DE FINANZAS,
INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN


HÉCTOR SALGADO BANDA