



Dirección Jurídica  
Oficio: DJ/E-711/2020  
Asunto: Solicitud de excepción de MIR  
Guanajuato, Gto., 18 de septiembre de 2020



LICENCIADO

CARLOS ALVARADO BRIONES

DIRECTOR DE MEJORA REGULATORIA

SUBSECRETARÍA DE CONTRALORÍA SOCIAL Y MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE LA TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS.

MIR-127/2020-1

Me dirijo a usted en el marco de las gestiones que realiza el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato –ISSEG–, con motivo del proyecto de *Reglamento de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, para el otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria* (adjunto), así, a través del presente ocurro a fin de exponer las consideraciones de hecho y de derecho por las que se considera innecesaria la emisión de una Manifestación de Impacto Regulatorio –MIR–, lo que realizo en los siguiente términos:

### ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Una de las funciones originarias del ISSEG, es el otorgamiento de prestaciones a sus derechohabientes, prestaciones que específicamente son el otorgamiento de préstamos personales e hipotecarios, así, actualmente, la gestión de préstamos hipotecarios se regula mediante el *Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato*, emitido el 25 de mayo de 2015 por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, iniciando su vigencia el 30 de mayo de 2015, ordenamiento legal que como puede inferirse, fue emitido durante la vigencia de la abrogada Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato de 2002 (vigente del 30 de septiembre de 2002 al 19 de abril de 2018).

Es el caso que, con motivo de la promulgación y vigencia de la nueva Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato de 2018, es necesario emitir nuevos reglamentos, acorde a las instituciones jurídicas, disposiciones y políticas que señala este último ordenamiento legal, cuyo *Artículo Cuarto Transitorio*<sup>1</sup>, establece que, hasta en tanto no se expidan los reglamentos correspondientes, continuarán aplicándose las disposiciones vigentes a la fecha de promulgación de la nueva ley.

<sup>1</sup> *Obligación de expedir reglamentos*  
**Artículo Cuarto.** En tanto se expiden los reglamentos correspondientes, continuarán aplicándose las disposiciones vigentes, en lo que no se opongan al presente ordenamiento.

*Er*



Lo anterior, justifica la emisión de un nuevo Reglamento de Préstamos Hipotecarios, norma general en la que habrán de establecerse los requisitos, modalidades, así como los criterios que deben verificarse para su otorgamiento o en su caso, negación; las características que deben cubrir los inmuebles sobre los que se pretenda constituir hipoteca; los requisitos para el cofinanciamiento; las políticas para reestructurar créditos; el procedimiento para la cancelación y finiquito de los préstamos; lo relativo a los padrones de Notarios Públicos y de valuadores inmobiliarios; la regulación de las carpetas técnicas, entre otros.

### CONSIDERACIONES PARA LA EXCEPCIÓN DE EMISIÓN DE M.I.R.

Si bien, el reglamento de préstamos hipotecarios del ISSEG es un ordenamiento de carácter general, los préstamos hipotecarios que concede el Instituto están destinados a los derechohabientes del mismo que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 92<sup>2</sup> de la vigente Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, es decir, el reglamento está enfocado a un sector específico de personas y no al público en general, además, los trámites y requisitos que se establecen en el nuevo reglamento de préstamos hipotecarios solo establecen obligaciones o cargas a los derechohabientes del ISSEG, sin que los casos específicos de préstamos hipotecarios otorgados en cofinanciamiento; regulación de valuadores inmobiliarios; regulación del padrón de notarios públicos y la integración de carpetas tipo, establezcan cargas a personas distintas a los derechohabientes, por las consideraciones que a continuación se exponen:

- a. **Cofinanciamiento.** Previsto en los artículos 27 y 28 del proyecto de reglamento. En síntesis, el apartado relativo al cofinanciamiento establece que, los derechohabientes podrán ejercer su préstamo hipotecario en coparticipación con otro crédito otorgado por alguna institución financiera, en los términos del convenio que suscriba el Instituto con la institución crediticia para tal efecto, convenio que debe incorporar los esquemas autorizados por el Consejo Directivo del ISSEG.

En esos términos, el cofinanciamiento no impone *per se*, obligaciones a particulares, sino que este modelo de negocio habrá de regularse mediante el convenio que al efecto suscriba el ISSEG, por lo tanto, las obligaciones y derechos recíprocos que vinculen a las partes surgirán de dicho acuerdo de voluntades y no por el reglamento.

---

<sup>2</sup> Artículo 92. Los asegurados que hayan cotizado más de un año y los pensionados, tienen derecho a obtener préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles.

Podrán los asegurados y los pensionados, contratar cofinanciamientos con instituciones con las cuales el Instituto tenga convenio y en los términos que el Consejo Directivo autorice.



- b. **Integración de padrones de notarios públicos y valuadores inmobiliarios.** Previsto en los artículos 40 a 46 y 47 a 49, respectivamente, del proyecto de reglamento. En el procedimiento inherente a los préstamos hipotecarios, intervienen valuadores inmobiliarios, a fin de con su dictamen definir el valor comercial del inmueble y si el mismo cubre con los requisitos para ser tomado en garantía, así, una vez aprobado el crédito, el mismo habrá de formalizarse en escritura pública, resultando por lo tanto necesaria la intervención de un fedatario público.

En ese sentido, la relación del Instituto con los valuadores inmobiliarios y los fedatarios públicos, será a través de sendos convenios, en los que se establecerán los términos y alcances de la relación convencional, así como los derechos, obligaciones recíprocas entre las partes, por lo que las cargas que en todo caso se establezcan para los notarios públicos y valuadores inmobiliarios provienen de un acuerdo mutuo y no de un ordenamiento legal.

Además, los convenios tienen sustento en las *Políticas en Materia de Valuación Inmobiliaria del ISSEG*, emitidas el 26 de junio del año en curso, por el Director General del Instituto, políticas cuyo artículo 2 señala textualmente lo siguiente:

*2. Incorporación. Las y los interesados en prestar sus servicios como especialistas o peritos en materia de valuación inmobiliaria a los usuarios y/o solicitantes de préstamos hipotecarios, deberán presentar solicitud ante la Dirección Inmobiliaria de la Subdirección General de Unidades de Negocio del ISSEG y acreditar lo siguiente:*

- a) Exhibir copia certificada del título y cédula profesional de licenciatura.*
- b) Copia certificada de Cédula Profesional de posgrado en materia de valuación inmobiliaria.*
- c) Constancia de perito fiscal del o de los municipios en los que esté registrado.*
- d) Constancia de haber acreditado, a través de instituciones o asociaciones de valuación como mínimo veinte horas de capacitación en materia de valuación inmobiliaria, en un lapso no mayor a doce meses anteriores al momento de su inscripción o refrendo.*
- e) Exhibe constancia de situación fiscal con cadena digital y sello electrónico.*

*Acreditados los requisitos antes señalados, la o el interesado suscribirá convenio con el Instituto, a través de la Dirección Inmobiliaria y la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, donde se establecerán los requisitos, requerimientos técnicos, restricciones y prohibiciones aplicables a los peritos valuadores.*

*Solo podrán prestar sus servicios como peritos valuadores del ISSEG, las y los profesionistas que suscriban el convenio señalado en el párrafo previo.*

- c. **Carpetas Técnicas.** Previstas en los artículos 50 a 52 del proyecto de reglamento. Las carpetas técnicas es el archivo documental de aquellos fraccionamientos o propiedades en condominio legalmente constituidas en el estado de Guanajuato, con la documentación que obra en este tipo de archivos, el Instituto puede verificar que el inmueble sobre el cual recaerá el gravamen hipotecario, reúne los requisitos que garanticen que el préstamo se emita en las mejores condiciones financieras y de seguridad jurídica tanto para el derechohabiente como para el ISSEG.

El artículo 50 del proyecto de reglamento ha sido modificado en sus términos originales, de modo que, ahora, la obligación de allegar al Instituto con la documentación del fraccionamiento o condominio de que se trate, sea del derechohabiente interesado y no del fraccionador o propietario del inmueble con régimen en condominio, modificación que se plantea en los siguientes términos:

Texto anterior	Texto modificado
<p style="text-align: center;"><b>Carpeta Técnica</b></p> <p><b>Artículo 50.</b> Tratándose de desarrolladores de vivienda, éstos, deberán integrar una carpeta técnica por cada desarrollo o fraccionamiento inmobiliario, la cual estará conformada por los documentos que servirán de base para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria que se presenten de forma individual.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Carpeta Técnica</b></p> <p><b>Artículo 50.</b> 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.</p>

Por lo antes expuesto, atentamente solicito que, en el caso específico de la promulgación del nuevo Reglamento del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato en Materia de Préstamos Hipotecarios, se exima la emisión de Manifestación de Impacto Regulatorio, ya que como se ha señalado, el reglamento en cita sólo impone cargas a los derechohabientes del ISSEG interesados en tramitar un crédito hipotecario y no al público en general.

Agradeciendo de antemano su valiosa consideración y gentileza en la atención del asunto, me reitero a sus apreciables órdenes para analizar cualquier duda o comentario al efecto.

ATENTAMENTE

LIC. ALBERTO MARTÍNEZ LARA  
DIRECTOR JURÍDICO

INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE GUANAJUATO

CCP.

- Lic. Angélica Barroso Ifiguez. Directora de Impulso a la Mejora Regulatoria. Para conocimiento.
- Expediente.

EPR



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 crea un marco jurídico 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 ambos préstamos, como lo son 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, la integración del fondo especial y solidario, así como los impedimentos para conceder estas prestaciones.

En el caso específico de los préstamos o créditos con garantía hipotecaria, la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato establece en la Sección Tercera del citado Capítulo IV, referente a las prestaciones, los requisitos para su procedencia, el destino del mismo, la forma en que se determinará el monto máximo del crédito, 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 Instituto.

En esos términos y a fin de que los préstamos con garantía hipotecaria se otorguen en las mejores condiciones de seguridad jurídica y económica para el Instituto, se expide el Reglamento para el Otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, ordenamiento que establece disposiciones generales aplicables al otorgamiento de mutuos con garantía hipotecaria, como lo son los requisitos, criterios para su otorgamiento o negación; modalidades o destino de los mutuos; requisitos para créditos en cofinanciamiento; políticas para reestructurar créditos; procedimiento para la cancelación y finiquito de los préstamos; padrón de Notarios Públicos y de valuadores inmobiliarios; regulación de carpetas técnicas de fraccionamientos o condominios; plazo para ejercer un crédito hipotecario aprobado y el medio de impugnación que podrá promoverse con motivo de los actos administrativos que deriven de la aplicación del reglamento en cita.

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

## DECRETO GUBERNATIVO NÚMERO \_\_\_\_

Artículo Único. Se expide el Reglamento para el Otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, 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 generales

## 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. **Cofinanciamiento:** 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 esta materia.
- III. **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, a favor del Instituto.
- IV. **Convenio modificadorio 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.
- V. **Coordinación:** Coordinación de Préstamos con Garantía Hipotecaria del Instituto.



- VI. **Coordinación Jurídica:** Coordinación Jurídica de Consultoría y Análisis Normativo del Instituto.
- VII. **Dirección:** Dirección de Prestaciones del Instituto.
- VIII. **Dirección Jurídica:** Dirección Jurídica del Instituto.
- IX. **Gerencia:** Gerencia de Desarrollo Inmobiliario del Instituto.
- X. **Hipoteca en segundo lugar:** Garantía real constituida sobre bienes inmuebles que se encuentran hipotecados en primer lugar y grado a favor del Instituto.
- XI. **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.
- XII. **Valuador inmobiliario:** Persona que cuenta con los estudios especializados en valuación inmobiliaria.

#### Aportación al fondo especial y solidario

Artículo 3. 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

#### Derecho a préstamo con garantía hipotecaria

Artículo 4. Los asegurados que hayan cotizado más de un año al Instituto y los pensionados, tendrán derecho a obtener préstamos con garantía hipotecaria, siempre y cuando la sumatoria de la edad del asegurado o pensionado más el plazo de amortización del préstamo, no exceda de setenta y cinco años.

Si de 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.

#### Modalidades de los préstamos con garantía hipotecaria

Artículo 5. Los préstamos con garantía hipotecaria tendrán las modalidades establecidas en el artículo 93 de la Ley y en la protocolización de la hipoteca debe señalarse al Instituto en primer lugar de orden y prelación de pago respecto de otros acreedores.

#### Expediente único

Artículo 6. Los préstamos con garantía hipotecaria pueden contemplar dos o más destinos de los establecidos en el artículo 93 de la Ley. Tratándose de garantías sobre el mismo inmueble, se formará un expediente único integrado con la documentación que corresponda a cada uno de ellos.

#### Documentos

Artículo 7. La documentación requerida por el Instituto para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, se presentará en original o copia certificada.

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.

#### Garantías

Artículo 8. En el otorgamiento de préstamo con garantía hipotecaria se deberán garantizar las mejores condiciones de seguridad jurídica y económica para el Instituto.

#### Requisitos de la garantía

Artículo 9. El inmueble que se pretenda dar en garantía real 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 y contribuciones correspondientes.
- IV. Contar con servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica, y a falta de ellos, la respectiva factibilidad expedida por las autoridades competentes.
- 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 o en el mismo acto de la compraventa, otorgado en escrito firmado por el acreedor hipotecario, a efecto de salvaguardar la garantía hipotecaria a favor del Instituto.

#### Improcedencia del otorgamiento

Artículo 10. 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, como diligencias de información testimonial *ad perpetuam* y regularización de predios rústicos.
- II. Donaciones sin cláusula de irrevocabilidad, o cualquier otro caso análogo a consideración de la Dirección.
- 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 a adquirir tenga un uso o destino comercial o incompatible con el habitacional, excepto en la modalidad de préstamo hipotecario para liquidez.
- VI. En los casos en que, a juicio de la Dirección, no se garanticen las mejores condiciones jurídicas y económica para el Instituto.

#### Préstamos mancomunados

Artículo 11. Sólo se autorizarán préstamos mancomunados con garantía hipotecaria, en los siguientes casos:

- I. Entre cónyuges o concubinos.
- II. Entre parientes por consanguinidad en primer grado.
- 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 predio.

#### Compraventa entre cónyuges

Artículo 12. 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 13. Cuando el inmueble que se pretende dar en garantía hipotecaria se encuentre sujeto al régimen de copropiedad, los copropietarios deben expresar su voluntad, de forma escrita, para hipotecar la totalidad del inmueble y comparecer a la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria que al efecto se emita, con el carácter de obligados solidarios y garantes hipotecarios del deudor.

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

#### Obligación solidaria

**Artículo 14.** 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 comparecerá a la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, a fin de constituirse como garante hipotecario y deudor 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 comparecerá a la firma del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, a fin de constituirse como garante hipotecario y deudor solidario.

En préstamos mancomunados, deberán constituirse uno respecto del otro como garante hipotecario y deudor solidario.

#### Sustitución de inmueble dado en garantía hipotecaria

**Artículo 15.** Se admitirán garantías hipotecarias otorgadas por terceros, en sustitución del inmueble otorgado en garantía al Instituto, cuando se garanticen mejores condiciones de seguridad jurídica y económica a juicio del Instituto.

#### Documentos adicionales

**Artículo 16.** El Instituto en todo momento, podrá solicitar, documentación adicional que resulte necesaria, derivado del análisis y condiciones especiales de cada solicitud de préstamo.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos será de tres 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.

#### Recepción de solicitudes

**Artículo 17.** La solicitud para el otorgamiento de préstamo con garantía hipotecaria será recibida en las oficinas centrales del Instituto, así como en las unidades administrativas que este autorice.

#### Término para resolver

**Artículo 18.** Una vez admitida la solicitud, se contará con un plazo de treinta días hábiles para autorizar o negar la solicitud de otorgamiento del préstamo con garantía hipotecaria.

#### Requisitos para solicitar el préstamo con garantía hipotecaria

**Artículo 19.** Para el otorgamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, los asegurados y pensionados en su calidad de 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 aplicable.
- VII. Tratándose de segunda hipoteca, el asegurado o pensionado deberá presentar la autorización emitida por la Dirección para el 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. Original o copia certificada del testimonio notarial de la escritura pública o documento que acredite la propiedad del inmueble a adquirir, liberar y/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 y/o hipotecar, expedido por autoridad competente, con antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo.
- XI. Recibo o constancia en el que se acredite estar al corriente en el pago del Impuesto Predial del inmueble a adquirir, liberar y/o hipotecar.
- XII. 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 y/o hipotecar, se encuentra libre de gravámenes.

En caso de contar con algún gravamen, sólo podrá autorizarse el préstamo, cuando se trate de segunda hipoteca a favor del Instituto y solo en el caso de que el gravamen sea de algún desarrollador de vivienda, podrá autorizarse el préstamo si se libera el o los gravámenes, previos o en el mismo acto de la compraventa, a efecto de salvaguardar la garantía hipotecaria a favor del Instituto, siempre y cuando el acreedor sea una institución de crédito legalmente constituida.

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.

#### Supervisión de la información

Artículo 20. La Coordinación supervisará la información y la documentación contenidas en la integración del expediente. En caso de no contar con la documentación completa, no se dará trámite a la solicitud.

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. La documentación solicitada para cada modalidad, deberá presentarse en original o copia certificada.

### Capítulo III

#### Modalidades del préstamo con garantía hipotecaria

##### Sección Primera

#### Préstamo para adquisición o construcción de casa habitación o adquisición de terreno para construcción de casa habitación

##### Requisitos

Artículo 21. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, las solicitudes de préstamos destinados para la adquisición o construcción de casa habitación o adquisición de terreno para construcción de casa habitación, deberán 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 Coordenadas UTM.
- 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, 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. Cuando se pretenda adquirir una fracción del inmueble, la misma deberá constar en el Registro Público de la Propiedad y contar con el permiso de división, expedido por la autoridad municipal competente.



- V. 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.
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. Permiso de construcción vigente, expedido por la autoridad competente.
- IX. 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 (CLABE).

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

### Sección Segunda

Préstamo para construcción de casa habitación en terreno que ya se tiene, y préstamo para ampliar, remodelar o reparar la casa habitación

Préstamos para construcción, ampliación, remodelación y reparación de casa habitación.

Artículo 22. El monto otorgado para construcción, ampliación, remodelación y reparación de casa habitación se entregará por medio de cuatro ministraciones, cada una de 25% veinticinco por ciento, la primera al momento de la protocolización del préstamo, quedando las restantes tres ministraciones por la misma cantidad, sujetas a comprobación de avance de obra.

### Requisitos

Artículo 23. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, las solicitudes de préstamos destinados a la construcción de casa habitación en terreno que ya se tiene o para ampliar, remodelar o reparar la casa habitación del asegurado o pensionado, deberán adjuntar lo siguiente:

- 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.
- 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-.

#### Sección Tercera

Préstamo con garantía hipotecaria para liberar de gravámenes la casa habitación del asegurado y pensionado.

#### Requisitos

Artículo 24. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, las solicitudes de préstamos para liberar de gravamen la casa habitación del asegurado o pensionado, deberán adjuntar lo siguiente:

- I. Testimonio de la escritura 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 Coordenadas UTM.
- 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.

#### Sección Cuarta

Préstamo con garantía hipotecaria para compra de terreno con construcción existente

#### Requisitos

Artículo 25. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, las solicitudes de préstamos destinados para compra de terreno con construcción existente, deberán adjuntar:

- I. Avalúo fiscal con antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo. Tratándose de inmuebles ubicados fuera del Estado de Guanajuato, el avalúo debe 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 antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga Cuadro de Coordenadas UTM o expedido por autoridad municipal competente.
- III. Original de contrato de promesa de 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 Impuesto sobre la Renta y el del comprador para el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio y derechos. Si el precio de la operación en el contrato de promesa de venta es superior al importe del préstamo hipotecario a que se tiene derecho, se debe señalar que la diferencia excedente se cubrirá a la firma de la escritura pública.
- IV. Contrato de promesa de compraventa con una antigüedad 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, 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 se cubrirá a más tardar a la firma de la escritura pública.
- V. Cuando se pretenda hipotecar solamente una parte del inmueble, se deberá acompañar el permiso de división, expedido por la autoridad municipal competente, protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

#### Sección Quinta

#### Préstamo para obtener liquidez, otorgando en garantía un bien inmueble

##### Requisitos

Artículo 26. Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, a las solicitudes de préstamos destinados para obtener liquidez otorgando en garantía un bien inmueble, deberá adjuntarse avalúo comercial elaborado por valuador inmobiliario autorizado por el Instituto, con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud del préstamo, que contenga Cuadro de Coordenadas UTM o expedido por autoridad municipal competente.

En caso de que la garantía hipotecaria sea otorgada por un tercero, éste deberá autorizar por escrito la constitución de la hipoteca y obligarse a comparecer como garante hipotecario y deudor solidario en la escritura de formalización del contrato de mutuo.

#### Capítulo IV Cofinanciamiento

#### Condiciones en caso de cofinanciamiento

Artículo 27. Los asegurados y los pensionados que opten por préstamos en cofinanciamiento, se sujetarán a las condiciones ofrecidas por las instituciones financieras en los términos del convenio que tengan celebrado con el Instituto, y bajo los esquemas autorizados por el Consejo Directivo.

Artículo 28. 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 estipularse nada al respecto, se constituirá garantía hipotecaria en primer lugar a favor del Instituto.
- II. La suma de los créditos cofinanciados no deberá exceder el equivalente al 90% del valor que arroje el avalúo realizado sobre el inmueble o del precio de venta del mismo, lo que resulte menor, debiendo el deudor liquidar la diferencia del precio.

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 V

Convenio modificatorio del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; dación en pago y préstamo con garantía hipotecaria subsecuente

##### Sección Primera

Convenio modificatorio al Contrato de Mutuo con interés y garantía hipotecaria

##### Requisitos

Artículo 29. En los casos en que el asegurado sea dado de baja de su fuente de trabajo o el pensionado, no pudieran cubrir el préstamo con garantía hipotecaria, podrá celebrarse convenio modificatorio del contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 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, en los formatos autorizados y elaborados por la Dirección Inmobiliaria del



Instituto, que contenga Cuadro de Coordenadas UTM elaborado por valuador inmobiliario autorizado del Instituto o expedido por autoridad municipal competente.

- IV. Avalúo fiscal con una antigüedad no mayor a seis meses a la fecha de solicitud de reestructura.

#### Procedencia de la reestructura

Artículo 30. Para la procedencia de la reestructura del préstamo con garantía hipotecaria mediante convenio modificatorio, se atenderá lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley; asimismo, la suma del plazo de amortización otorgado en el contrato de mutuo y del otorgado en el convenio modificatorio, no podrán exceder el límite estipulado en el artículo 95 de la Ley.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos realizados por el Instituto para proceder con el trámite de la reestructura será el estipulado en el artículo 16 del presente reglamento. En caso de que el solicitante no subsane el requerimiento dentro del plazo mencionado, se desechará su solicitud y se dará de baja el trámite.

#### Término para resolver

Artículo 31. 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.

En los casos en que el asunto se encuentre en proceso de cobranza por la Dirección Jurídica, se deberá atender al plazo marcado por el artículo 99 de la Ley.

### Sección Segunda Daciones en pago

#### Dación en pago

Artículo 32. 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, cubriendo los requisitos señalados en el artículo 29 de este Reglamento, y adicionalmente el recibo de pago del impuesto predial y tratándose de inmuebles con construcción, los servicios al corriente, al momento de firma de la escritura de dación.

La dación en pago procederá por parte del Instituto, cuando el solicitante tenga la posesión material del inmueble.

El plazo para dar cumplimiento a los requerimientos dentro del proceso de dación en pago será el estipulado en el artículo 16 del presente reglamento. En caso de que el solicitante no subsane el requerimiento dentro del plazo mencionado, se desechará su solicitud y se dará de baja el trámite.

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 dación de pago para cubrir el adeudo del préstamo con garantía hipotecaria.

### Sección Tercera Préstamo con garantía hipotecaria subsecuente

#### Requisitos

**Artículo 33.** 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 la capacidad de pago del solicitante y el valor del inmueble. De aprobarse esta modalidad, el crédito de mayor cuantía será identificado como primigenio y el de menor cuantía como subsecuente.

La solicitud de préstamo con garantía hipotecaria subsecuente, deberá cumplir con los requisitos generales establecidos en el artículo 19 del presente Reglamento, así como los específicos que correspondan a la modalidad de que se trate.

La autorización de los préstamos subsecuentes estará sujeta a la disposición de recursos destinados para esta prestación, además, tendrán prioridad quienes soliciten por primera ocasión préstamo con garantía hipotecaria.

Los asegurados y pensionados del Instituto que tengan un préstamo hipotecario vigente, podrán solicitar un préstamo hipotecario subsecuente en una o dos modalidades, siempre y cuando su capacidad de pago lo permita y el valor del inmueble garantice los créditos simultáneos.

#### Hipoteca sobre el mismo inmueble

**Artículo 34.** 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 un avalúo Inmobiliario.

#### Autorización de venta

**Artículo 35.** El Instituto podrá autorizar la venta de aquellos inmuebles que tenga hipotecados por el Instituto, siempre y cuando el nuevo adquiriente liquide el adeudo pendiente de la hipoteca, a fin de con ello proceder a la cancelación de la misma en el momento de la formalización de la escritura de transmisión de propiedad.

#### Descuento de saldos pendientes en préstamos de liquidez

**Artículo 36.** 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.

#### Autorización para construir

Artículo 37. 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.

### Capítulo VI Cancelación

#### Cancelación de inscripción de hipoteca

Artículo 38. 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 39. La carta de instrucción notarial para cancelación de gravamen tendrá una vigencia de seis meses.

### Capítulo VII Padrón de Notarios Públicos

#### Padrón de Notarios

Artículo 40. El Instituto, a través de la Dirección Jurídica, autorizará la inscripción de los Notarios Públicos en legal ejercicio en el padrón que administrará la Coordinación, dicho padrón estará disponible en los medios electrónicos correspondientes, para consulta de los asegurados y pensionados.

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

#### Inscripción de Notarios

Artículo 41. Para formar parte del padrón de Notarios Públicos, los fedatarios públicos que así lo deseen deberán ajustarse a las políticas que para tal efecto emita el Instituto.

#### Protocolización del contrato

Artículo 42. 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 del pensionado, de conformidad con los derechos, tarifas e impuestos que establezcan 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 VIII

#### Padrón de valuadores inmobiliarios

##### Avalúo comercial

Artículo 43. El avalúo comercial que se realice para la obtención de préstamos con garantía hipotecaria, deberá ser elaborado, por valuador inmobiliario registrado en el padrón del Instituto, conforme a las políticas que para tal efecto emita el Instituto.

El asegurado o pensionado, seleccionará al valuador inmobiliario, de entre los registrados en el Padrón del Valuadores Inmobiliarios del Instituto.

La Gerencia, comunicará a través la página oficial del Instituto, el listado de los valuadores inmobiliarios registrados.

##### Registro y baja de valuadores inmobiliarios

Artículo 44. La Gerencia, 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.

##### Avalúo adicional

Artículo 45. Para verificar las mejores condiciones económicas en el otorgamiento de un préstamo con garantía hipotecaria la Coordinación Jurídica, podrá solicitar a la Coordinación, requiera a la Gerencia, se practique un segundo avalúo inmobiliario sobre el bien sujeto a hipoteca.



## Capítulo IX Carpetas Técnicas

### Carpeta Técnica

Artículo 46. 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 47. 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.
- X. Constancias de factibilidad de servicios de agua potable y energía eléctrica.

#### Integración de documentación

Artículo 48. La documentación se presentará ante la Dirección Jurídica, en original o 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 X

Plazo para ejercer préstamos autorizado, notificaciones y requisito de no adeudo para solicitar nuevo préstamo

#### Plazo para ejercer préstamos autorizado

Artículo 49. 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 formalización contados a partir de su aprobación. Si transcurrido el plazo antes señalado, el asegurado y/o pensionado no culmina el proceso, la autorización quedará sin efecto y deberá iniciarse nuevamente el trámite.

#### Notificaciones

Artículo 50. 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.

#### Adeudos vencidos

Artículo 51. Cuando el asegurado o pensionado tenga adeudos vencidos, 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.

El asegurado o pensionado podrá ejercer un nuevo préstamo, siempre y cuando con éste autorice al Instituto, para liquidar algún adeudo vigente.



## Capítulo XI Recurso de revisión

### Recurso de Revisión

Artículo 52. En contra de las resoluciones definitivas que emita el Instituto en torno a los préstamos con garantía hipotecaria, 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

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

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 que se abroga.

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.



HORA 11:08 RECIBÍO: Guanajuato, Guanajuato, México, 2020-09-21  
Saura Ruiz Luna

Oficio: DMR/3476/2020

Sección: Dirección de Mejora Regulatoria

Asunto: Se notifica resolución de expediente de MIR-127/2020-1

Clasificación archivística: STRC.SCSYMGP/4.3/64.4.

Licenciado

Alberto Martínez Lara

Director Jurídico

Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato

Presente.

Por este medio y en respuesta a su similar DJ/E-711/2020 recibido en ésta Secretaría el 18 de septiembre de 2020, el cual fue remitido a ésta Dirección a mi cargo, en vía de consulta, con la finalidad de que se emitiera la excepción de elaboración de la manifestación de impacto regulatorio del anteproyecto denominado **«Reglamento de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, para el Otorgamiento de Préstamos con Garantía Hipotecaria»**, a la que se asignó el número de expediente **MIR-127/2020-1**, respecto a la que se hacen las consideraciones siguientes: -----

1. Conforme a lo previsto por el artículo Sexto Transitorio de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato de fecha 24 de septiembre del 2018 con vigencia a partir del 1º de enero de 2019, y que a la letra preceptúa *«Las disposiciones normativas vigentes en materia de impacto regulatorio se seguirán aplicando hasta en tanto el Consejo Nacional de Mejora Regulatoria emita los lineamientos generales para la implementación del Análisis de Impacto Regulatorio»* por tal motivo el presente anteproyecto se sustanciará conforme a la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado y los Municipios publicada el 22 de mayo de 2007, con sus reformas del 03 de junio de 2011 y del 07 de junio de 2013.-----
2. Conforme con lo previsto por el artículo 31 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, fecha 22 de mayo de 2007, con sus reformas del 03 de junio de 2011 y del 07 de junio de 2013, *«La Manifestación de Impacto Regulatorio es el documento que elaborarán las dependencias o entidades de las*



Guanajuato, Guanajuato, México, 2020-09-21

**Oficio:** DMR/3476/2020

**Sección:** Dirección de Mejora Regulatoria

**Asunto:** Se notifica resolución de expediente de MIR-127/2020-1

**Clasificación archivística:** STRC.SCSYMGP/4.3/64.4.

*administraciones públicas estatal y municipal que contenga el estudio, análisis, evaluación del costo-beneficio y justificación de los anteproyectos para crear, modificar o suprimir disposiciones de carácter general, cuyo contenido incida en trámites y servicios que repercutan en el particular».*-----

3. Conforme a lo establecido en el artículo segundo transitorio, primer párrafo del Decreto Gubernativo número 217 del 07 de septiembre de 2020: «La Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas transferirá a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, los asuntos jurídicos, administrativos, mobiliario, vehículos, instrumentos, aparatos, maquinaria, archivos y en general, el equipo de las unidades administrativas que hayan venido usando para la atención de las funciones que tuviere encomendadas en materia de mejora regulatoria, a través del proceso de entrega-recepción respectiva.» Asimismo y de acuerdo con lo estipulado en el artículo segundo transitorio primer párrafo del Decreto Gubernativo número 219 del 07 de septiembre de 2020: «Para los efectos del artículo segundo transitorio del decreto 340 por el que se expidió la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, número 194, cuarta parte del 24 de septiembre de 2018, las referencias realizadas a la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas, se entenderán hechas a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, una vez que la primera transfiera a esta, los...». Sin embargo, se asienta por medio del presente que a la fecha no se ha llevado a cabo el citado proceso de entrega-recepción, por lo que es la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas quien emite el presente.»-----

Del análisis normativo y regulatorio realizado por esta unidad administrativa, relativo al anteproyecto en cita, se desprende que si bien se trata de disposiciones de carácter general, éstas no refieren regulaciones específicas sobre trámites y servicios, o aun teniéndolas no repercuten en los particulares, mediante la prestación que se recibe.»-----

Guanajuato, Guanajuato, México, 2020-09-21

**Oficio:** DMR/3476/2020**Sección:** Dirección de Mejora Regulatoria**Asunto:** Se notifica resolución de expediente de MIR-127/2020-1**Clasificación archivística:** STRC.SCSYMGP/4.3/64.4.

Por lo que, atendiendo a la información contenida en el ordenamiento administrativo en comento, **NO** es susceptible de elaboración de Manifestación de Impacto Regulatorio para su debida formalización, por lo que se emite la presente excepción para los fines legales a que haya lugar.

Lo anterior, con fundamento en lo previsto por los artículos 3, 13 fracción X y 32 fracción V inciso a) y fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato y segundo transitorio del Decreto Gubernativo número 217 del 07 de septiembre de 2020; los artículos 12 y sexto transitorio de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato de fecha 24 de septiembre de 2018 con vigencia a partir del 1º de enero de 2019 y segundo transitorio del Decreto Gubernativo número 219 del 07 de septiembre de 2020; 4 fracción I, 5 fracciones X y XIV, 9 Quinquies fracción V, 31, 34 y 36 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato y sus Municipios de fecha 22 de mayo del 2007, con sus reformas del 03 de junio de 2011 y del 07 de junio de 2013; 3 y 5 de la Guía Básica para la Elaboración de la Manifestación de Impacto Regulatorio publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fecha 21 de septiembre de 2007; y 3 fracción III inciso c) sub inciso c.1, 10 fracciones III, IX y X y 53 fracciones I, VII y IX del Reglamento Interior de la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas.-----

Sin otro asunto más que hacer constar por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle mis saludos.

Cordialmente,

  
**Licenciado Carlos Alvarado Briones**  
**Director de Mejora Regulatoria**Ccp. Archivo.  
CAB/ABI/jji