

B441-DJ-DJC

México, D.F., 30 de mayo de 2001.

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE Y
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO
DEL RAMO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO.**

Referencia: 26/2001

**Asunto: Modificaciones a las Condiciones
Generales de Financiamiento.**

El Comité Técnico de este Fondo en la sesión número 299 de fecha 29 de mayo de 2001, autorizó las modificaciones a las Condiciones Generales de Financiamiento que se anexan a este comunicado.

Por lo anterior, se remiten las hojas números 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48 y 75, así como los Anexos 2 y 32, para la sustitución correspondiente.

Atentamente

**BANCO DE MÉXICO
FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA**

1.4.1.4 Lote con servicios es aquel que cuenta como mínimo, al pie del propio lote, con los servicios de luz, agua, drenaje, alumbrado público y guarniciones.

1.4.1.5 Como parte de la vivienda podrán existir servicios comunes a varias viviendas, para el aseo personal y/o la preparación de alimentos, entre otros afines.

1.4.1.6 Proyecto habitacional.

Es el grupo de viviendas contiguas, comprendidas en una misma postura para participar en las subastas de derechos sobre créditos, separadas únicamente por vialidades y que deben estar ubicadas en un solo predio de una misma población, independientemente que se destine para adquisición o arrendamiento, incluyendo su equipamiento. El grupo no podrá exceder de trescientas viviendas.

1.4.1.7 Conjunto habitacional.

Es un grupo de proyectos habitacionales en un mismo predio, que puede comprender viviendas de distinto valor, así como diferentes destinos.

Todas las calles de los conjuntos habitacionales, deberán contar en las esquinas de las banquetas con rampas para el paso de sillas de ruedas para discapacitados, conforme con las características y especificaciones contenidas en el Anexo 32 de estas Condiciones.

1.4.2 Registro de proyecto ejecutivo.

1.4.2.1 Derogado.

1.4.2.2 Registro de proyecto ejecutivo.

Contiene el proyecto arquitectónico y urbanístico de un grupo de viviendas, que deberá incluir la licencia de construcción y demás autorizaciones vigentes para iniciar la construcción de las viviendas.

Este registro lo expedirá el FOVI, y es requisito para que la construcción o adquisición de la vivienda sea financiada, su vigencia será la misma del crédito.

Los promotores deberán obtener el citado registro por medio del intermediario financiero a través del cual se ejercerán los derechos sobre créditos asignados, dentro del plazo de trescientos sesenta días naturales, contado a partir de la fecha de la celebración de la subasta respectiva.

Los intermediarios financieros a quienes se les asignen derechos sobre créditos, deberán obtener dicho registro dentro del plazo de cuatrocientos cincuenta días naturales, contado a partir de la fecha de la celebración de la subasta respectiva.

1.4.2.3 Documentación.

El formato de solicitud y la documentación necesaria para la obtención del registro de proyecto ejecutivo, se indican en el Anexo 3 de estas Condiciones y deberá presentarlos al FOVI, el promotor por conducto del intermediario financiero a través del cual se ejercerán los derechos sobre créditos correspondientes, o bien, en su caso el intermediario financiero.

1.4.2.4 Modificaciones.

El registro de proyecto ejecutivo deberá modificarse siempre que ocurran cambios tales que requieran adecuar la licencia de construcción o se cambien especificaciones relativas al área construida, a la conformación de espacios, a los acabados por otros que no sean equivalentes a los sustituidos, aún cuando no signifiquen una modificación en el valor de la vivienda. Dichas modificaciones, se acompañarán con la licencia de construcción modificada y los promotores deberán presentarla al FOVI a través del intermediario financiero para su registro, de lo contrario no se ejercerán los derechos sobre créditos.

1.4.2.4.1 Cesión de derechos sobre créditos.

Sólo se autorizarán aquellas cesiones de derechos sobre créditos que se celebren entre empresas filiales del promotor que participó en la subasta por sí o por medio de un intermediario financiero.

1.4.2.4.2 Cambio de ubicación.

El promotor a través del intermediario financiero, o bien directamente el intermediario financiero a quien se le asignaron los derechos sobre créditos respectivos, podrán solicitar al FOVI, el cambio de ubicación, dentro del polígono registrado en el contrato de asignación de derechos y por la totalidad de las viviendas sin iniciar y respecto de las cuales no se haya ejercido crédito para la construcción.

1.4.2.5 Materiales y obras.

La duración de la estructura y construcción de la vivienda, no deberá ser menor a la del plazo establecido para amortizar el crédito.

Las obras de urbanización y edificación de la vivienda, deberán basarse y coincidir en todos sus aspectos con los planos y documentos que sirvieron de base para obtener el registro de proyecto ejecutivo.

1.5 Condiciones financieras.

1.5.1 Valores.

1.5.1.1 Valor máximo.

El valor máximo de la vivienda objeto de financiamiento, al momento de la escrituración, será hasta el equivalente a 156,750 unidades de inversión.

1.5.1.2 Tipos de vivienda.

El FOVI establecerá diversos tipos de vivienda de acuerdo con su valor mínimo y/o máximo, que se darán a conocer en las convocatorias para las subastas y/o en el Anexo 4 de estas Condiciones.

1.5.1.3 Cambio de categoría.

Podrá concederse el cambio de categoría de vivienda. Para tal efecto, deberá cubrirse al FOVI, cuando el cambio sea hacia una vivienda de mayor valor, el pago equivalente al doble de la aportación promedio ponderada del tipo de vivienda a la que se cambia, de la subasta inmediata anterior, en lugar de la aportación originalmente ofrecida.

Tratándose de cambio hacia una vivienda de menor valor, se conservará el pago de la aportación original.

1.5.1.4 Conceptos comprendidos en el valor.

El valor de la vivienda, deberá comprender todas las áreas sobre las que tenga derecho de propiedad el adquirente, y se determinará mediante avalúo expedido por intermediario financiero autorizado en el momento del otorgamiento del crédito, deberá reflejar el valor de mercado prevaleciente en ese momento, independientemente el costo del terreno, de la edificación y de los subsidios recibidos. Para ese propósito, se deberá consultar la base de datos de FOVI para comparar al menos con dos propiedades cercanas y explicar las diferencias cuando excedan de un 5%.

En el caso de los centros históricos o de viviendas con rentas congeladas, se podrá excluir del avalúo el valor del terreno.

1.5.2 Monto inicial de los créditos.

1.5.2.1 Para adquisición, construcción o mejora.

1.5.2.1.1 Para adquisición.

El importe del crédito destinado a financiar la adquisición de vivienda, podrá ser de hasta la cantidad equivalente a 94,050 unidades de inversión, y en ningún caso superior al 90% del valor de la misma, estando o suponiéndola construida y se determinará en unidades de inversión.

1.5.2.1.2 Para construcción o mejora.

El importe del crédito destinado a financiar la construcción o mejora de la vivienda, podrá ser de hasta el 65% del valor de la misma, estando o suponiéndola construida, que deberá ser ejercido y liquidado dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses contado a partir de la fecha de asignación.

1.5.2.2 Para arrendamiento.

Cuando el destino del financiamiento sea la adquisición para arrendamiento, el importe del crédito podrá ser hasta por el 70% del valor de la vivienda.

1.5.2.3 Para arrendamiento con opción a compra.

Cuando mediante un contrato con el clausulado mínimo señalado en el Anexo 5 de estas Condiciones, exista la obligación por parte del acreditado ya sea persona física o moral, de vender la vivienda al primer arrendatario en un plazo máximo de cinco años, el monto del crédito podrá ser de hasta el 90% del valor de la vivienda, sin exceder en ningún caso la cantidad equivalente a 94,050 unidades de inversión. El arrendatario podrá transferir a terceros su derecho a la opción de compra.

1.5.3 Tasas de interés y comisiones en créditos para la adquisición.

1.5.3.1 Intereses ordinarios y moratorios.

Intereses ordinarios.

Los créditos devengarán mensualmente una tasa de interés real anual, compuesta por la que el FOVI de a conocer por su fondeo y las comisiones por su garantía; más el margen financiero del intermediario financiero.

Intereses moratorios.

En caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, pagará mensualmente, intereses moratorios o una pena por mora determinada por cada intermediario financiero. Los intermediarios financieros informarán su monto al FOVI.

Los intereses moratorios serán calculados únicamente sobre los pagos mensuales vencidos acumulados.

1.5.3.2 Comisiones a cargo del acreditado.

Los intermediarios financieros podrán cobrar libremente comisiones por la originación del crédito, debiéndolas informar al FOVI. Estas comisiones se podrán financiar con recursos del FOVI, previa autorización de éste, siempre y cuando el monto total del crédito no exceda el señalado en el punto 1.5.2.1 anterior. Asimismo, cobrarán una comisión mensual fija por

1.5.4.1.2 Los pagos en unidades de inversión por principal e intereses a cargo de los acreditados serán por mensualidades vencidas que se cubrirán al intermediario financiero el primer día de cada mes.

1.5.4.1.2.1 Pagos en mora.

Los pagos que efectúe el acreditado en mora; es decir, posteriores a la fecha estipulada para ello, serán aplicados en el orden siguiente:

- a) Intereses moratorios.
- b) Seguros.
- c) Gastos de cobranza.
- d) Comisión de administración.
- e) Garantías del FOVI.
- f) Intereses del FOVI.
- g) Margen financiero del intermediario.
- h) Capital.

1.5.4.2 Pagos anticipados.

El acreditado tendrá derecho a efectuar pagos anticipados.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado, reduciéndose el plazo del crédito.

En caso de pago anticipado por el monto total del saldo insoluto del crédito, se aplicará el día en que se formalice.

1.5.4.3 Financiamiento de intereses.

En aquellas mensualidades en las que la vivienda se encuentre en proceso de construcción, el pago a cargo del acreditado podrá ser cero de

conformidad con el intermediario financiero; por lo que, el monto de los intereses ordinarios devengados podrá ser financiado totalmente, siempre y cuando la estimación del valor por unidad modelo de la vivienda, como si la misma estuviera terminada, no exceda el valor máximo de la categoría de inscripción o del monto establecido en la convocatoria correspondiente.

1.5.4.4 Plazos y amortizaciones de los créditos.

Los créditos se contratarán por un plazo de 240 ó 360 mensualidades a elección del intermediario financiero.

1.5.4.5 Sistema alternativo de pagos para efectos contables.

El FOVI podrá autorizar la aplicación de sistemas de pago financieramente equivalentes al descrito en los puntos 1.5.3 y 1.5.4, excepto en materia de su presentación contable. Estos sistemas tendrán los mismos pagos mensuales del punto 1.5.4 y los créditos serán amortizables en la misma fecha señalada en dicho punto.

1.5.4.6 Primas de seguro.

Los acreditados contratarán y mantendrán vigente, un seguro de vida e invalidez y un seguro de daños a la vivienda, por lo que facultarán a los intermediarios financieros para que por su cuenta y orden paguen las primas correspondientes; las que no podrán cubrirse con el importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que se devenguen o paguen los intereses y podrán cubrirse como una comisión específica, como margen o como un pago fijo en unidades de inversión.

1.6 Obligaciones de arrendadores.

1.6.1 Tratándose de viviendas para arrendamiento, el inversionista se debe obligar a:

- a) Iniciar la renta de las viviendas en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la fecha de consolidación del crédito;

CAPITULO IV

4. CREDITOS DE MEDIO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS A PROMOTORES E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

4.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La construcción, incluyendo la adquisición del terreno, la urbanización primaria y secundaria necesaria o mejora de vivienda, y el equipamiento urbano vendible;
- b) El financiamiento de los intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo; y
- c) El financiamiento de crédito puente para la individualización.

4.2 Asignación.

Los créditos deberán provenir de derechos de crédito subastados a promotores y a intermediarios financieros, sujeto a que el intermediario financiero lo apruebe y el FOVI tenga los recursos.

4.3 Acreditados.

Pueden ser promotores o intermediarios financieros.

4.4 **Viviendas financiables.**

Las viviendas financiables deberán ajustarse a lo señalado en el punto 1.4 de estas Condiciones.

Del equipamiento vendible se financiará solamente la urbanización y construcción; el crédito para su venta o consolidación al promotor, lo podrá otorgar el intermediario financiero con sus propios recursos o de la banca de desarrollo.

4.5 **Condiciones financieras.**

4.5.1 **Valor máximo.**

Tratándose de viviendas deberá estarse a lo señalado en el punto 1.5.1.1. de estas Condiciones.

El valor máximo del equipamiento vendible no podrá exceder del 15% del valor del conjunto habitacional, incluyendo las viviendas con los valores señalados en el Anexo 4 de estas Condiciones y el equipamiento.

4.5.2 **Monto inicial de los créditos.**

El importe del crédito para construcción será en unidades de inversión y hasta por el 65% del valor de la vivienda estando o suponiéndola construida sin exceder en ningún caso la cantidad equivalente a 67,925 unidades de inversión. Durante la etapa de construcción de la vivienda se podrán efectuar una o varias disposiciones del crédito.

Los intermediarios financieros, podrán otorgar crédito para la construcción de acuerdo a la calificación que obtengan, de conformidad con lo siguiente:

Calificación	Porcentaje de Crédito	Crédito máximo en UDIS
Superior	65%	67,925
Promedio Alto	65%	67,925
Promedio	60%	62,700
Promedio Bajo	55%	57,450

El crédito para la construcción y la urbanización a los promotores podrá ser superior al avance de obra, hasta por un monto equivalente al 20% del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo de los promotores.

Tratándose del financiamiento indicado en el inciso c) del punto 4.1 anterior, el monto máximo de crédito será por el importe de la diferencia entre el monto del crédito por individualizar y el crédito desembolsado.

4.5.3 **Tasa de interés y comisiones.**

4.5.3.1

Intereses ordinarios y moratorios.

Los créditos ejercidos con derechos asignados en subastas para la construcción de viviendas devengarán una tasa de interés real fija al momento de su ejercicio, con base en los bonos de desarrollo del Gobierno Federal denominados en unidades de inversión (UDIBONOS). Esta tasa la dará a conocer el FOVI mensualmente y permanecerá durante el plazo del crédito. Los intereses reales se pagarán mensualmente y deberá estarse a lo señalado en el Anexo 12 de estas Condiciones.

Los créditos ejercidos con derechos asignados a promotores o intermediarios financieros devengarán la tasa a que se refieran las convocatorias correspondientes.

Estas tasas las dará a conocer el FOVI mensualmente y permanecerán durante el plazo de los créditos. Los intereses reales se pagarán mensualmente.

En caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, deberá estarse a lo señalado en los dos últimos párrafos del punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

Cuando el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo de los créditos para construcción, pagará mensualmente intereses moratorios a razón de 1.5 veces la tasa de interés ordinaria, respecto de las cantidades no cubiertas, computable desde el incumplimiento y hasta la fecha de pago.

4.5.3.2

Comisiones a cargo del acreditado.

Los acreditados deberán cubrir al FOVI, una comisión por apertura del 0.30 por ciento sobre el monto de la línea, al momento de ejercer la primera disposición del crédito.

Independientemente de lo anterior, deberá estarse a lo señalado en el punto 2.5.2.2 de estas Condiciones.

4.5.4

Pago y plazo.

4.5.4.1

Esquema de pago.

El pago del capital se efectuará al vencimiento del plazo o antes al otorgarse el crédito individual.

4.5.4.2

Plazo.

El plazo máximo para la liquidación de los créditos indicados en el inciso a) y b) del punto 4.1 anterior, será de dos años contado a partir de la fecha de la subasta correspondiente. Tratándose de los créditos puente a que se refiere el inciso c) del citado punto, el plazo máximo será de siete días hábiles bancarios.

4.5.4.3

Ampliación de plazo.

El FOVI podrá otorgar un máximo de dos prórrogas de seis meses cada una, incrementándose la tasa de interés de acuerdo con la convocatoria correspondiente.

4.6 Contratación.

El FOVI requerirá en la contratación el clausulado mínimo contenido en el Anexo 13 de estas Condiciones.

CAPITULO VI

6. SUBASTAS.

6.1 Subastas de derechos sobre créditos.

6.1.1 Objeto subastado, destino, acreditados, condiciones financieras y viviendas financiadas, son las relativas a los derechos de crédito a que se refieren los productos financieros de los Capítulos I y IV.

Se subastarán derechos sobre créditos para financiar la construcción y adquisición de viviendas. Los créditos, así como las viviendas a ser financiadas, tendrán las características que se indican a continuación:

6.1.2 Derogado.

6.1.3 Derogado.

6.1.4 Derogado.

6.1.5 Derogado.

6.1.5.1 Derogado.

6.1.5.2 Contar con una estimación del valor actual máximo por unidad modelo de la vivienda del proyecto, expresada en unidades de inversión, como si la misma estuviera terminada, efectuada por el intermediario financiero que otorgará el crédito. Este valor estimado determinará el tipo de vivienda en la categoría de inscripción de los proyectos en las subastas.

6.1.5.3 Corresponder a la categoría de vivienda a que, según la convocatoria respectiva de cada una de las subastas se refiera, relativa a tipo de vivienda, destino del crédito: para adquisición o arrendamiento, localización de la vivienda, valor de la misma o cualquier otra característica que al efecto se indique.

6.1.6 Posturas.

6.1.6.1 Presentación de las posturas.

6.1.6.1.1 Cada postura se referirá a un solo proyecto, que no podrá exceder de trescientas viviendas contiguas, separadas únicamente por vialidades y ubicadas en un solo predio. No podrá presentarse más de una postura para un mismo proyecto.

En caso de que un postor participe en una misma subasta con dos o más proyectos, deberá presentar una postura por cada proyecto.

6.1.6.1.2 Tratándose de subastas de derechos sobre créditos para la individualización de viviendas, tanto para promotores e intermediarios financieros, como sólo para intermediarios financieros, las posturas se presentarán señalando la aportación que cada postor ofrezca realizar al FOVI. La aportación se expresará en centavos y décimas de centavo por cada peso sobre el valor de la vivienda en unidades de inversión, ajustado por el porcentaje máximo de crédito según la categoría de inscripción de la subasta en que se participe y

6.1.7 Postores.

6.1.7.1 Requisitos para ser postor.

En cada subasta sólo podrán ser postores las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo hipotecario o inmobiliario que se encuentran inscritas en el registro del FOVI. También podrán ser postores los promotores que acrediten al FOVI o al intermediario financiero que éste autorice, que cumplen con los requisitos siguientes:

6.1.7.1.1 Contar con inscripción vigente y actualizada como promotor en el registro del FOVI, cuando menos con cinco días hábiles antes de la fecha de cierre para participar en la subasta de derechos sobre créditos. Para ejercer los derechos sobre créditos asignados, es necesario que la citada inscripción se encuentre vigente y actualizada.

La inscripción como promotores, y en su caso la actualización, dependerá de la buena experiencia, de la capacidad de ejecución de proyectos y de la probidad de los promotores.

Será responsabilidad de los intermediarios financieros informar al FOVI, cuando por alguna causa, considere que los promotores deben dejar de recibir financiamiento.

El FOVI podrá suspender o cancelar en cualquier tiempo la inscripción del promotor en el citado registro.

6.1.7.1.2 Derogado.

6.1.7.1.3 Exhibir carta suscrita por un intermediario financiero, en la que éste manifieste su intención de otorgar y administrar los créditos individuales y, en su caso el de construcción, con la verificación previa sobre la capacidad financiera del postor para llevar a cabo el proyecto respectivo y su autorización respecto a la puja ofrecida. Su vigencia será de 180 días naturales contados a partir de la fecha de su expedición.

6.1.7.1.4 Haber presentado escrito de autorización para consultar sociedades de información crediticia de acuerdo con el modelo contenido en el Anexo 16 de estas Condiciones.

- 6.1.7.1.5** En caso de que así lo señale la convocatoria correspondiente, no contar con derechos sobre créditos pendientes de ejercer, por un importe superior al límite que al efecto determine el FOVI.

Dicho límite se aplicará a cada postor o al grupo de personas que de acuerdo con el punto 6.1.7.2 siguiente deba considerarse como un mismo postor.

- 6.1.7.1.6** Tanto los intermediarios financieros como los promotores deberán cubrir al FOVI una cuota de inscripción a la subasta, por cada proyecto con el que se participe, equivalente al 0.5 al millar del monto de los créditos solicitados para financiar las viviendas de dicho proyecto, ajustado por el porcentaje máximo de crédito según la categoría de inscripción de la subasta en que se participe.

Para realizar el cálculo de esta cuota, el monto de los créditos se determinará de conformidad con lo señalado en el punto 1.5.2 de estas Condiciones y bajo el supuesto de que el precio efectivo de venta sea igual al referido en el punto 6.1.5.4 anterior.

La cuota de inscripción se cubrirá mediante cheque de caja o cheque certificado, pagadero en la Ciudad de México, expedido a favor del Banco de México o por otro medio de pago que determine el FOVI.

Los documentos señalados en los puntos 6.1.5.4 y 6.1.7.1.3 anteriores, no deberán tener una antigüedad mayor a seis meses previa a la fecha de celebración de la subasta.

6.1.7.2 Grupo de postores.

Para efectos de estas Condiciones, se considera como un solo postor a personas que por sus nexos patrimoniales, familiares o de responsabilidad, constituyan un grupo con intereses comunes. En todo caso, se considerará como un mismo postor.

convocatoria y, en su caso, el límite superior, adicionando a dicho promedio el factor que también se indique en la citada convocatoria.

Las posturas no comprendidas dentro del "margen de asignación" antes indicado, no participarán en las subastas.

6.1.8.3 En el evento de que en la convocatoria correspondiente se indiquen cantidades absolutas como límites, mínimo y/o máximo para las aportaciones, aquéllas no comprendidas dentro de tales límites no participarán en la subasta.

6.1.8.4 El monto total de los créditos de cada subasta será asignado, por categoría de acuerdo con lo señalado en la convocatoria correspondiente de conformidad con el monto máximo solicitado financiable de cada proyecto, aceptando primero el proyecto con la aportación más alta y continuando en orden descendente hasta agotar dicho monto total de los créditos de la propia subasta. En caso de existir condiciones diferentes de asignación, se establecerán en la convocatoria respectiva.

El monto máximo solicitado financiable de cada proyecto cuya postura reciba asignación, podrá ser expresado en la unidad de cuenta que el FOVI señale en las propias convocatorias.

6.1.8.5 En caso de aportaciones iguales hasta la décima de centavo y que el monto por asignar no fuere suficiente para atender tales posturas, se dará preferencia a la solicitud del postor que primero haya ingresado su documentación a la subasta. Este mismo procedimiento se observará, tratándose de posturas que se presenten señalando margen en puntos base sobre la tasa de interés.

6.1.8.6 En atención a la suma de los montos máximos financiables correspondientes a los proyectos cuyas posturas reciban asignación, parte del monto total de los créditos a que se refiera cada subasta podrá quedar sin asignación.

En el evento de que, en alguna subasta, el monto pendiente por asignar no sea suficiente para cubrir el importe total del monto máximo financiable correspondiente al proyecto a que se refiera la postura más alta aún no atendida, pero sí por lo menos el equivalente al 50% de ella, el monto total de los créditos de la subasta podrá incrementarse en la cantidad

necesaria para completar dicho proyecto, siempre y cuando este último se encuentre integrado, por no más de cien viviendas.

En todo caso, sólo se harán asignaciones de derechos para cubrir proyectos completos.

6.1.8.7 Monto máximo de crédito por postor.

El monto máximo de crédito cuyo derecho se asigne a cada postor, no podrá exceder del equivalente al porcentaje que, respecto del monto total subastado, se determine, en su caso, en la convocatoria correspondiente.

Dicho límite se aplicará a cada postor, o al grupo de personas que de acuerdo con lo dispuesto en estas Condiciones, deba considerarse como un mismo postor.

6.1.8.8 Limite máximo de participación de los intermediarios financieros en las subastas.

El FOVI dará a conocer a los intermediarios financieros, el límite máximo de su participación anual en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda con recursos de este Fondo, a más tardar el último día hábil del mes de enero de cada año. Dicho límite se determinará conforme la fórmula presentada en el Anexo 31 de estas Condiciones.

6.1.9 Resultados.

Los resultados de las subastas serán definitivos.

El FOVI dará a conocer por escrito o por otro medio a cada postor y por cada postura que haya presentado, si recibió o no asignación, así como los resultados globales de la subasta. De no recibir asignación le devolverá el cheque que exhibió por el monto total de su aportación.

La comunicación por escrito, quedará hasta por diez días hábiles bancarios a disposición de los postores en las oficinas del FOVI, a partir de las 11:00 horas del segundo día hábil bancario inmediato siguiente al de la subasta de que se trate. Aquellos que no recojan dichas comunicaciones en el plazo señalado, así como a los que lo indiquen, se les hará llegar por escrito o por otro medio a través del intermediario financiero que hayan señalado para este efecto.

6.1.10 Procedimiento operativo posterior a la subasta.

6.1.10.1 Terminación del Proyecto.

El postor tendrá un plazo de veinticuatro meses, contado a partir de la fecha de la subasta, para que los acreditados finales ejerzan los derechos asignados de créditos individuales.

6.1.10.2 Ampliación de plazo para terminación del proyecto.

El FOVI podrá otorgar ampliaciones de plazo para concluir la individualización de las viviendas, por períodos de seis meses; siempre y cuando se solicite cuando menos con cinco días hábiles antes del vencimiento de ejercicio y el postor cubra al FOVI el monto equivalente a la aportación del promedio ponderado de las posturas de la subasta inmediata anterior. Las ampliaciones subsecuentes las podrá otorgar el FOVI con el pago de las aportaciones señaladas.

6.1.10.3 Ejercicio de los créditos.

6.1.10.3.1

Los créditos relativos a los proyectos que hayan recibido asignación, sólo podrán ejercerse al realizarse la adquisición de vivienda, concluida su construcción o sustituido el crédito y les podrán ser aplicables las condiciones financieras que estén vigentes al momento de ejercer los derechos sobre créditos de largo plazo.

6.1.10.3.2

Los créditos derivados de subastas serán operados por el o los intermediarios financieros que cada postor designe para tal efecto, siempre que los mismos estén de acuerdo.

Los postores podrán cambiar de intermediario financiero, siempre y cuando éste otorgue su conformidad para operar dichos créditos dentro de los plazos originales.

Tratándose de postores intermediarios financieros, los créditos derivados de subastas serán operados por ellos mismos, en consecuencia no hay cesión de créditos entre intermediarios financieros.

6.1.10.3.3

Los postores deberán cubrir una comisión por apertura del 0.3% sobre el monto del crédito derivado de la asignación de derechos, al momento de ejercer la primera disposición del crédito para la construcción.

6.1.10.3.4

Los créditos asignados sólo podrán ser ejercidos si se cumple con todos los requisitos previstos en estas Condiciones, en las demás disposiciones aplicables, y de conformidad con el plazo que, en su caso, el FOVI señale en la convocatoria correspondiente, de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

- 6.1.11 Información.**
Una vez ejercida la primera ministración del crédito para la construcción de viviendas, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos financieros por el crédito puente, de conformidad con el Anexo 17 de estas Condiciones.
Antes de ejercer la segunda ministración del crédito de largo plazo, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos de titulación de las hipotecas de la primera ministración, de conformidad con el Anexo 18 de estas Condiciones.
Asimismo, el intermediario financiero deberá dar aviso al FOVI de la fecha de inicio de las obras de construcción correspondientes, en un plazo no mayor a los diez días posteriores e informar si ejercerán o no recursos del FOVI para financiar dicha construcción. Para tal efecto deberán utilizar el formato del Anexo 27 de estas Condiciones.
También el intermediario financiero deberá informar al FOVI, dentro del mes inmediato siguiente de cada mes, el avance de las obras de construcción, en los términos que se indican en el Anexo 29 de estas Condiciones.
- 6.1.12 Incumplimiento.**
- 6.1.12.1** En el caso de que el postor no cumpla con la obligación citada en el punto 6.1.10.1 anterior, dentro del plazo y, en su caso, la prórroga respectiva, perderá el derecho sobre los créditos asignados, pendientes de ejercer.
- 6.1.12.2** Cuando no se ejerza, dentro del plazo respectivo, por lo menos el 90 por ciento de los derechos sobre créditos de largo plazo para la adquisición de viviendas derivadas de subastas a promotores e intermediarios financieros, deberá pagarse al FOVI una comisión por no ejercicio del 5 por ciento del monto no ejercido.
En caso de no obtener el registro de proyecto ejecutivo dentro de los plazos concedidos para ello, deberá cubrirse la comisión antes indicada.
Tratándose de un intermediario financiero y en este caso, sólo se aplicará cuando el saldo pendiente de ejercer sea superior al 30 por ciento del monto del crédito.
- 6.1.12.3** Cuando no se ejerza dentro del plazo respectivo, por lo menos el 70 por ciento de los derechos sobre créditos para la construcción, el intermediario financiero deberá pagar al FOVI una comisión de no ejercicio del 2 por ciento del monto ejercido.
- 6.1.12.4** Cuando no se ejerza dentro del plazo respectivo, por lo menos el 90 por ciento de los derechos sobre créditos para la individualización, el intermediario financiero deberá pagar al FOVI una comisión de no ejercicio del 2 por ciento del monto ejercido.
- 6.1.12.5** Si dentro del plazo señalado en el segundo párrafo del punto 1.4.2.2 de estas Condiciones, no obtiene el registro de proyecto ejecutivo, se cancelarán los derechos sobre créditos correspondientes para el crédito a la construcción, subsistiendo los derechos para créditos individuales.
- 6.1.12.6** En el evento de que el intermediario financiero no entregue al FOVI la información señalada en el punto 6.1.11 anterior, se suspenderá la ministración de recursos de los créditos correspondientes, hasta en tanto no haga la entrega respectiva.
- 6.1.12.7** Cualquier incumplimiento por parte de los intermediarios financieros o promotores a lo dispuesto en estas Condiciones, en la subasta de derechos sobre crédito en la que obtuvieron asignación o en las demás disposiciones normativas aplicables, será causa de la cancelación y/o suspensión de los derechos sobre créditos asignados, independientemente del pago de comisiones que deban efectuar al FOVI y de las demás sanciones aplicables.
- 6.1.12.8** En caso de que las viviendas del proyecto resulten de mala calidad, que provoque un quebranto patrimonial al intermediario financiero o cometa el promotor acciones fraudulentas en contra de éste o de los adquirentes, el FOVI podrá excluirlo de subsecuentes subastas, o bien, cancelar su inscripción en el registro de promotores.

CAPITULO IX

9. TRANSITORIOS.

...

- 9.6 Lo dispuesto en el punto 1.4.2.4.2 es aplicable para los derechos sobre créditos asignados en subastas celebradas antes del mes de abril de 2001.
- 9.7 Lo dispuesto en el punto 6.1.12.5 es aplicable para todos los derechos sobre créditos cuyo plazo para obtener el registro de proyecto ejecutivo venza durante el año 2001.

30/05/01

ANEXO 2

1.4.2.3

DEROGADO

RAMPAS PARA EL PASO DE SILLAS DE RUEDAS PARA DISCAPACITADOS

Las rampas tendrán una pendiente máxima de 12% con un ancho mínimo de 0.95 m.

Pueden ser diagonales (fig 1) o perpendiculares (fig. 2) al sentido de la banqueta dependiendo de las líneas peatonales del arroyo de la calle.

