

PEQUEÑOS PROMOTORES

Son aquellos que participan con proyectos no mayores a veinte viviendas, ubicadas en predios de saturación urbana o forman parte de conjuntos habitacionales. En este último caso, las viviendas que hayan recibido apoyo con recursos del FOVI, deberán haber sido individualizadas con anterioridad. No se aplicará esta regla cuando se pretendan financiar conjuntos habitacionales completos.

DOCUMENTACION NECESARIA

1. **CARTA SOLICITUD EN FORMATO FOVI 324-001**

2. Los diskettes que sean necesarios en un máximo de siete, de 3 ½ de doble lado, alta densidad, formateado a 1.44 MB, sin autoarranque (no bootable), libre de virus.

Los archivos deberán ser en formato DWG (compatibles con autocad versión 13, 14 o LT) compatibles con IBM PC ; con etiqueta con datos completos del promotor y el conjunto habitacional.

3. **PLANO DE UBICACIÓN** (De una sola imagen no en Autocad, Ubic.BMP)

- 3.1 Plano de la Ciudad con ubicación del predio. Esc. 1:20,000 al 30,000 en un plano impreso.
- 3.2 Plano topográfico de imagen no en autocad, con curvas de nivel y poligonal con medidas del predio y coordenadas geográficas al centro de la siembra de la vivienda del predio.
- 3.3 Dictamen del perito oficial en cuanto a características del suelo en unifamiliar o dúplex, con menos de 300 viviendas, o conclusiones y recomendaciones de cimentación del estudio de mecánica de suelos en vivienda multifamiliar, o más de 300 viviendas, o en caso de que el terreno tenga baja capacidad de carga o arcillas expansivas. (Señalando tipos de suelo, características de absorción, capacidades de carga y recomendaciones de cimentación, digitalizado en el archivo del diskette en archivos de mapa de Bits, BMP, PCX, JPG Y TIIF).

4. **PLANOS DE DISEÑO URBANO (con lo descrito en el instructivo del departamento de proyectos en lo referente al diskette en autocad)**

4.1 Lotificación, sembrado y agrupamiento de vivienda con zonificación por tipos con listado de numeración usual de manzana y lotes. (Estructura urbana, tabla de uso del suelo, densidad de vivienda, número de manzana y lotes, claves de prototipos), indicando calles, banquetas y cajones de estacionamiento. También el señalamiento de las coordenadas geográficas del centroide y la distancia en metros al vértice más lejano. (Lotif.DWG y Siembra DWG)

5. PLANOS DE LA VIVIENDA (autorizados en la licencia de construcción)

- 5.1 Planos prototipo en autocad (plantas, cortes, fachadas. Arq.DWG)
- 5.2 En caso de sistema constructivo novedoso, se requiere la opinión técnica favorable del FOVI.
- 5.3 Planos estructurales. (En autocad. Estruct.DWG)

6. ESPECIFICACIONES

- 6.1 Especificaciones de construcción y de urbanización según Cuadro del FOVI. (Anexo 4-Esp.XLS)
- 6.2 Tabla de características del conjunto habitacional según Cuadro del FOVI. (Anexo 3-Carac.XLS)

7. AUTORIZACIONES (En imagen no en autocad)

- 7.1 Constancia de autorización del fraccionamiento y planos sellados. (LicFrac.BMP)
- 7.2 Licencia de construcción. (Máximo cinco hojas. LicCon.BMP)
- 7.3 Registro del Promotor actualizado en el FOVI (RegP.BMP)
- 7.4 Hoja de datos de la escritura del terreno (Esc.BMP)

NOTAS: 1. La documentación indicada deberá enviarse en diskette en un portadiskette antiestático para evitar su deterioro con capacidad para regresarlo con la numeración progresiva asignada en este Fondo.

ANEXO 4
C.G.F. 1.5.1.2
4.5.1
5.5.1
6.2.4.1

**CATEGORIA, VALOR, UBICACIÓN Y OTRAS CARACTERISTICAS
DE LAS VIVIENDAS**

CATEGORIA	VALOR DE LA VIVIENDA EN UNIDADES DE INVERSION		UBICACIÓN GEOGRAFICA
	DE	HASTA	
1	46,750	55,000	RESTO DEL PAIS
2	46,750	55,000	AREAS METROPOLITANAS*
3	55,000	71,500	RESTO DEL PAIS
4	55,000	71,500	AREAS METROPOLITANAS*
5	71,500	88,000	RESTO DEL PAIS
6	71,500	88,000	AREAS METROPOLITANAS*
7	0	46,750	RESTO DEL PAIS
8	0	46,750	AREAS METROPOLITANAS*
9	88,000	104,500	RESTO DEL PAIS
10	88,000	104,500	AREAS METROPOLITANAS*

*De las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.

CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OBLIGACION DE VENTA , ENTRE EL ACREDITADO DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO Y EL ARRENDATARIO

PRIMERA. da en arrendamiento a el inmueble marcado con el número de la calle de de la ciudad de , misma que reúne todas las condiciones de higiene y salubridad.

SEGUNDA. El inmueble objeto de este contrato se destinará única y exclusivamente a casa-habitación.

TERCERA. La renta convenida es la cantidad de \$ ¹ mensuales.

CUARTA. Este arrendamiento surte efecto a partir del ² y hasta el

QUINTA. El arrendador se obliga en este acto a vender al arrendatario o a quien éste señale, en el caso de que ceda los derechos correspondientes y siempre que este al corriente en el pago de rentas, el inmueble objeto de este contrato de arredamiento, dentro del plazo a que se refiere la cláusula anterior, en el precio de _____ unidades de inversión. Será necesario el previo consentimiento del intermediario financiero, si con esta compra-venta se pretende sustituir al deudor de dicho intermediario financiero por el comprador del inmueble.³

SEXTA. El arrendatario se obliga a conservar el inmueble en buen uso, evitando que se deteriore o demerite el valor del mismo.³

¹ La renta mensual no excederá al monto que, en su caso, establezca el FOVI.

² El plazo del arrendamiento no deberá ser mayor a cinco años.

³ Podrán establecerse otras cláusulas adicionales que tengan como propósito alcanzar dicha finalidad.

**REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS ARRENDADORES PARA
ENAJENAR LAS VIVIENDAS A LOS ARRENDATARIOS**

Para que los arrendadores puedan vender las viviendas a los arrendatarios, siempre que éstas se encuentren en proceso de amortización, los intermediarios financieros deberán acreditar que los arrendatarios las estén habitando, además de que se encuentren al corriente en el pago de rentas.

SANCIONES

PENA POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR.

En caso de incumplimiento del arrendador de cualquiera de las obligaciones señaladas en el punto 1.6 de las Condiciones Generales de Financiamiento, se dará por vencido anticipadamente el plazo para el pago de capital y sus accesorios y se hará exigible el saldo insoluto del crédito, así como una pena convencional cuyo monto será igual a la diferencia entre el saldo insoluto del crédito vigente a esa fecha y el monto del saldo que habría resultado si el crédito hubiera devengado la tasa de interés ordinaria, más el 50% de la misma desde su inicio, sin incluir cualquier interés moratorio. Con la aplicación de esta pena convencional, quedan cancelados los intereses moratorios que su hubieren devengado.

Asimismo, si al día que el intermediario financiero de por vencido anticipadamente el plazo para el pago de capital y sus accesorios, el arrendador no liquida el importe de éstos, así como la pena referida, el intermediario financiero cobrará a aquel además, una comisión por mora que será igual a cero durante los diez días hábiles siguientes. Posteriormente, esta comisión será equivalente a la diferencia entre el saldo insoluto del crédito que habría resultado si el mismo hubiera devengado la tasa de interés ordinaria, más el 50% de la misma desde su inicio y hasta la fecha en que se dio por vencido y el que habría resultado a la misma tasa a la fecha de la liquidación efectiva.

CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS

Los créditos que otorguen los intermediarios financieros para la adquisición de vivienda, de conformidad con estas Condiciones Generales de Financiamiento, se documentarán mediante contratos en los que para fines de brevedad, se designará a la institución de banca múltiple o sociedad financiera de objeto limitado que otorgue el crédito, el "intermediario financiero" y a la persona que lo reciba, el "acreditado", debiendo contener, como mínimo las cláusulas siguientes:

"PRIMERA. Las partes convienen en que el otorgamiento del crédito sea en unidades de inversión. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo setenta y ocho del Código de Comercio, el acreditado se obliga a pagar el crédito por su equivalencia en pesos, determinando el importe de los pesos por el valor que aquella unidad tenga a la fecha de vencimiento de cada obligación de pago. Si durante el transcurso del plazo de este crédito o en tanto permanezca insoluto el mismo, las autoridades hacendarias o monetarias, modifican el concepto de unidades de inversión, lo sustituyeren por otro o lo desaparecen del mercado, las partes acuerdan en someterse a la regulación que para tal efecto expida el Banco de México.

En los términos y condiciones de este contrato, el intermediario financiero concede al acreditado el crédito para que lo destine a la adquisición del inmueble, a que se refiere el antecedente____ de este instrumento, por la cantidad de _____unidades de inversión, cuya equivalencia en pesos, valor de la unidad de inversión y fecha que a éstas les ha determinado el Banco de México, se contemplan en el anexo ____, que se agrega al apéndice de esta escritura, para formar parte integrante de la misma. En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ni accesorios, que deba cubrir el acreditado al intermediario financiero.

SEGUNDA. El intermediario financiero cobrará al acreditado, por concepto de comisiones las siguientes:

La cantidad equivalente al ____ por ciento calculado sobre el monto del crédito por concepto de apertura, pagadero a la firma de este contrato.

La cantidad equivalente a _____ unidades de inversión mensuales por concepto de administración pagadero en unión a los conceptos y de conformidad con lo que establece la cláusula siguiente.

TERCERA. A partir de esta fecha el acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios, que se estipulan en los términos de este contrato al intermediario financiero, mediante amortizaciones mensuales vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses del crédito, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

Todos los pagos mensuales serán de _____ unidades de inversión, en su equivalencia en pesos, en los términos convenidos en la cláusula primera.

Los pagos mensuales están integrados por los siguientes conceptos:

- a) __unidades de inversión, que se aplicarán al pago del crédito e intereses.
- b) __unidades de inversión, por concepto de comisión de administración, y

CUARTA. El crédito causará intereses sobre saldos insolutos mensuales, a una tasa de interés anual de _____ por ciento.

A partir de esta fecha los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, a más tardar el día primero de cada mes. En caso de que alguna de esas fechas sea día inhábil bancario en el lugar de pago, el pago respectivo habrá de efectuarse el día hábil inmediato anterior.

QUINTA. Atento a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 106 de la Ley de Instituciones Crédito, el plazo máximo del crédito será de 30 años. El crédito se liquidará con 360 pagos mensuales consecutivos, de conformidad con la tabla de amortizaciones que suscrita por las partes se agrega al apéndice en el legajo correspondiente y bajo la letra__ .

SEXTA. En caso de que el acreditado no cubra oportunamente al intermediario financiero algún pago por principal, intereses o accesorios del crédito objeto de este contrato, pagará, en adición a los intereses previstos en la cláusula quinta, intereses moratorios a razón de multiplicar por uno punto cinco veces la tasa de interés ordinaria y ésta se aplicará al saldo de las mensualidades vencidas. Para los efectos de esta cláusula el valor de las unidades de inversión será el de la fecha en que se realice el pago.

SEPTIMA. Todo pago que realice el acreditado se aplicará en primer lugar a cubrir los intereses moratorios, en segundo los accesorios, en tercer lugar los intereses ordinarios y en último lugar el pago del crédito.

OCTAVA. El acreditado se obliga a tomar y mantener vigente en la compañía que el intermediario financiero designe, quien podrá pagar por orden y cuenta del acreditado un seguro de vida e incapacidad total y permanente por un importe que no deberá ser menor al saldo insoluto del crédito, así como un seguro contra daños por una suma igual al valor de la parte destructible del inmueble objeto de la garantía.

Estos seguros estarán vigentes durante el tiempo en que permanezca insoluto el adeudo, sea todo o en parte, la póliza deberá hacer mención a la hipoteca constituida para la seguridad del crédito en los términos de lo dispuesto por el artículo ciento nueve de la ley sobre el contrato de seguro.

El acreditado autoriza irrevocablemente al intermediario financiero a pagar por su cuenta las primas correspondientes y el acreditado estará obligado a reembolsar su importe con los pagos mensuales pactados en este instrumento

NOVENA. El intermediario financiero enviará mensualmente al acreditado un estado de cuenta en el que de manera clara se indique el saldo insoluto del crédito, la tasa de interés establecida conforme con la cláusula cuarta, el pago mensual neto a su cargo y las primas de seguro.

Las partes convienen, que la falta de recepción del estado de cuenta por el acreditado, no lo exime de sus obligaciones de pago.

DECIMA. Las partes convienen en que el intermediario financiero podrá aceptar la sustitución de deudor siempre y cuando quien lo sustituya en sus derechos y obligaciones reúna los requisitos necesarios para ser considerado sujeto de crédito para este tipo de vivienda."

Asimismo, en los contratos respectivos deberán incluirse además de las cláusulas citadas, las estipulaciones que de conformidad con lo señalado en las Condiciones Generales de Financiamiento, en la Regulación Específica (tratándose de sociedades financieras de objeto limitado), en la convocatoria para participar en la subasta de derechos sobre créditos correspondiente y en las demás disposiciones normativas aplicables a este tipo de financiamientos, deban pactarse.

GASTOS JUDICIALES

Procederán hasta por el 50% de los siguientes gastos judiciales: edictos, gastos de juicio, avalúo, honorarios de abogados, impuestos (ISAI y Predial), derechos (Registro Público y Agua) y gastos notariales, hasta por un monto máximo de 10,000 unidades de inversión en promedio por juicio, debiendo el intermediario financiero adjuntar la documentación comprobatoria.

C.G.F. ANEXO 10
1.8.1.3

ESTUDIO SOCIOECONOMICO

ANEXO 11
C.G.F. 1.8.1.3

PROCEDIMIENTO UNIFORME Y DE COBRANZA

TASA DE INTERES PARA LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS EN EL CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

El FOVI dará a conocer mensualmente la tasa de interés que cobrará a los intermediarios financieros por concepto de créditos a la construcción, la que será equivalente a una tasa que refleje adecuadamente las condiciones del mercado a plazo de 24 meses más una sobretasa.

Como tasa representativa del mercado a plazo de 24 meses se considerará la tasa interna de retorno de la emisión de los bonos de desarrollo del Gobierno Federal denominados en unidades de inversión (UDIBONOS) a plazo más próximo pero no menor a 24 meses.

La tasa interna de retorno se define como la tasa de interés que iguala el valor presente de los flujos que genera el UDIBONO (cupones y principal) al precio de mercado del mismo.

$$P = \frac{C}{(1+rT)^1} + \frac{C}{(1+rT)^2} + \frac{C}{(1+rT)^3} + \dots + \frac{C}{(1+rT)^n} + \frac{M}{(1+rT)^n}$$

donde:

- P = precio de mercado.
- C = cupón semestral expresado en unidades de inversión que paga el título, dado por el producto de la tasa del cupón, el monto nominal del título y el factor de 182/360.
- M = valor nominal del UDIBONO expresado en unidades de inversión.
- r = tasa de interés (tasa interna de retorno)
- T = 182/360.
- N = número de periodos semestrales del título.

Para efectos del cálculo de la tasa de interés que cobrará el FOVI por sus recursos canalizados a créditos a la construcción, se considerará como precio de mercado el precio de colocación en la subasta primaria de la última emisión de UDIBONOS del mes inmediato anterior al que se devenguen los intereses de dichos créditos.

La sobretasa que cobre el FOVI podrá ser modificada para reflejar cambios en las condiciones bajo las cuales el FOVI tiene acceso a los mercados financieros.

CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Los créditos que otorguen los intermediarios financieros para la construcción de vivienda, de conformidad con estas Condiciones Generales de Financiamiento, se documentarán mediante contratos en los que para fines de brevedad, se designará a la institución de banca múltiple o sociedad financiera de objeto limitado que otorgue el crédito, el "intermediario financiero" y a la persona que lo reciba, el "acreditado", debiendo contener, como mínimo las cláusulas siguientes:

"PRIMERA. Las partes convienen en que el otorgamiento del crédito sea en unidades de inversión. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo setenta y ocho del Código de Comercio que el acreditado se obliga a pagar el crédito por su equivalencia en pesos, determinando el importe de los pesos por el valor que aquella unidad tenga a la fecha de vencimiento de la obligación de pago. Si durante el transcurso del plazo de este crédito o en tanto permanezca insoluto, las autoridades hacendarias o monetarias, modificasen el concepto de unidades de inversión, lo sustituyeren por otro o lo desaparecieren del mercado, las partes acuerdan en someterse a la regulación que para tal efecto emita el Banco de México.

SEGUNDA. El intermediario financiero abre al acreditado un crédito simple con interés y garantía hipotecaria por _____ unidades de inversión siendo el valor de dicha unidad de _____ al día _____, según publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha _____, y que representan el importe total del crédito por la suma de \$_____ moneda nacional, que el acreditado podrá disponer para la construcción de _____ viviendas, de acuerdo con el registro de proyecto ejecutivo expedido por el FOVI. En el importe del crédito no quedan comprendidos los intereses ni accesorios que deba cubrir el acreditado al intermediario financiero.

TERCERA. El acreditado se obliga a pagar al intermediario financiero el monto total del crédito ejercido para la construcción de las viviendas a que se refiere la cláusula anterior, en un plazo que no excederá al _____(fecha exacta, 24 meses contados a partir de la asignación de los derechos sobre créditos correspondiente). Para tal efecto, el monto del crédito se pagará en los términos convenidos en la cláusula primera de este contrato.

CUARTA. Además el acreditado se obliga a:

1) Autorizar al intermediario financiero y a darle todas las facilidades necesarias para que en cualquier tiempo mientras le adeude alguna cantidad proveniente del crédito objeto de este instrumento, pueda inspeccionar las obras y vigilar la debida inversión de los fondos. La misma facultad la tendrá el Banco de México, como fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

2) Otorgar gratuitamente a los adquirentes finales un manual de mantenimiento de la vivienda, de conformidad con las características de construcción de las mismas.

3) Observar y dar cumplimiento, durante la vigencia de este contrato, a lo señalado en las Condiciones Generales de Financiamiento del FOVI, en la Regulación Específica (tratándose de sociedades financieras de objeto limitado), en la convocatoria para participar en la subasta de derechos sobre créditos correspondiente, en las disposiciones de carácter general que de a conocer el FOVI y en las demás disposiciones aplicables a este tipo de financiamientos.

QUINTA. Las cantidades ejercidas por el acreditado, del crédito a que se refiere este contrato, causarán intereses sobre saldos insolutos diarios, a una tasa de interés real fija al momento de su ejercicio, con base en 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).

El ejercicio del crédito a que se refiere este contrato dependerá de que el acreditado acepte la tasa de interés establecida en los términos del párrafo anterior.

El acreditado cubrirá intereses mensuales por el crédito otorgado, desde la fecha de la primera disposición, hasta el último día en que cubra la totalidad del crédito dispuesto, sobre los saldos insolutos correspondientes.

SEXTA. El acreditado se obliga a pagar al intermediario financiero dentro del plazo señalado en la cláusula anterior, el importe del crédito, los intereses y demás sumas a su cargo derivadas de este contrato mediante pagos mensuales y sucesivos. Siendo que se trata de un crédito puente para la construcción de las viviendas, los intereses ordinarios se pagarán el día último calendario de cada mes, en caso de que alguna de esas fechas sea día inhábil bancario en el lugar de pago, el pago respectivo habrá de efectuarse el día hábil inmediato anterior, así como de los moratorios durante la vigencia del crédito y a capital a partir de la primera individualización o pago anticipado hasta su conclusión.

SÉPTIMA. El acreditado podrá pagar anticipadamente total o parcialmente el crédito a su cargo, entendiéndose que todo pago anticipado parcial podrá ser por cualquier cantidad y se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito, sin que por ello pueda el acreditado suspender los pagos mensuales de intereses a su cargo que deberán ser liquidados el día último de cada mes, de conformidad a lo pactado en la cláusula sexta de este contrato."

Asimismo, en los contratos respectivos deberán incluirse además de las cláusulas citadas, las estipulaciones que de conformidad con lo señalado en las Condiciones Generales de Financiamiento, en la Regulación Específica (tratándose de sociedades financieras de objeto limitado), en la convocatoria para participar en la subasta de derechos sobre créditos correspondiente y en las demás disposiciones normativas aplicables a este tipo de financiamientos, deban pactarse.

**FORMATO DE CARTA PARA PRESENTAR APORTACIONES
(PROMOTORES)**

REGISTRO ACTUALIZADO DEL PROMOTOR EN EL FOVI NO. |_|-|_|_|_|-|_|

FECHA: |_|-|_|-|_|_|_|
D D M M A A A A

SR.
Director General.
Fondo de Operación y Financiamiento
Bancario a la Vivienda.
Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 11.
Colonia Anzures.
11590 México, Distrito Federal.

Ref.: Subasta Clave No. S.V. |_|-|_|_|_|, que se celebrará el día |_|-|_|-|_|_|_|
D D M M A A A A

CATEGORÍA DE VIVIENDA No. |_|_|.

La aportación que estamos dispuestos a realizar al Programa Financiero del FOVI es de |_|_| (____) centavos y |_| (____) décimas de centavo, por cada
(Número) (Letra) (Numero) (Letra)
peso sobre el valor de las viviendas en unidades de inversión, ajustado por el porcentaje máximo de crédito * según la categoría de inscripción de la subasta de referencia.

Declaramos conocer, aceptar y dar cumplimiento a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Financiamiento.

Atentamente

NOMBRE Y FIRMA DEL REPRESENTANTE AUTORIZADO

Esta carta deberá presentarse en papel membretado del promotor, en sobre cerrado, por separado, anexa a la carta de presentación.

*Para el cálculo de la aportación, el crédito se calculará sobre el máximo que otorga el FOVI, de acuerdo con lo señalado en la convocatoria de derechos sobre créditos correspondientes, independientemente del porcentaje de crédito que se solicite.

**FORMATO DE CARTA PARA PRESENTAR APORTACIONES
(INTERMEDIARIOS FINANCIEROS)**

CLAVE DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO EN EL FOVI: |_|_|_|

FECHA: |_|_| - |_|_| - |_|_|_|_|
D D M M A A A A

SR.
Director General.
Fondo de Operación y Financiamiento
Bancario a la Vivienda.
Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 11.
Colonia Anzures.
11590 México, Distrito Federal.

Ref.: Subasta Clave No. S.V. |_|_|-|_|_|_|_|, que se celebrará el día |_|_| - |_|_| - |_|_|_|_|
D D M M A A A A

CATEGORÍA DE VIVIENDA No. |_|_|_|.

La aportación que estamos dispuestos a realizar al Programa Financiero del FOVI es de |_|_|_| (____) centavos y |_|_| (____) décimas de centavo, por cada
(Número) (Letra) (Numero) (Letra)
peso sobre el valor de las viviendas en unidades de inversión, ajustado por el porcentaje máximo de crédito* según la categoría de inscripción de la subasta de referencia.

Declaramos conocer, aceptar y dar cumplimiento a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Financiamiento.

Atentamente

REPRESENTANTE (NOMBRE Y FIRMA)

Esta carta deberá presentarse en papel membretado del intermediario financiero, en sobre cerrado, por separado, anexa a la carta de presentación.

- * Para el cálculo de la aportación, el crédito se calculará sobre el máximo que otorga el FOVI, de acuerdo con lo señalado en la convocatoria de derechos sobre créditos correspondientes, independientemente del porcentaje de crédito que se solicite.

**FORMATO DE CARTA PARA OTORGAR AUTORIZACION PARA
CONSULTAR SOCIEDADES DE INFORMACION CREDITICIA**

México, D.F., de de .

SR.
Director General.
Fondo de Operación y Financiamiento
Bancario a la Vivienda.
Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 11.
Colonia Anzures.
11590 México, Distrito Federal.

Señor :

Otorgamos nuestra autorización para que el Banco de México, en su carácter de Fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), solicite, obtenga, proporcione y divulgue cualquier tipo de información, a quien lo solicite, en relación con todos y cada uno de los derechos sobre créditos que se nos asignen, respecto con su asignación, ejercicio y destino. Manifestamos conocer la naturaleza y alcance de la información que se solicitará para tal efecto.

Atentamente

NOMBRE Y FIRMA*

* DE LA EMPRESA Y PERSONA CON CAPACIDAD LEGAL PARA ELLO. DEBE SER EN PAPEL MEMBRETADO E INDICARSE EL NUMERO ACTUALIZADO DE REGISTRO DE PROMOTOR EN ESTE FONDO.

ANEXO 17
C.G.F. 6.1.11

FORMATO PARA INFORMAR COSTOS FINANCIEROS

PARA SER ENTREGADO POR EL PROMOTOR AL FOVI A LA FIRMA DEL CRÉDITO PUENTE

NO. DE CONTRATO: _____ NO. DE VIVIENDAS: _____ TIPO: _____ CATEGORIA: _____

NOMBRE DEL CONJUNTO: _____ MUNICIPIO: _____

ESTADO: _____

NOMBRE DEL PROMOTOR: _____ No. DE REGISTRO DEL PROMOTOR: _____

PAGOS AL INTERMEDIARIO FINANCIERO POR EL CRÉDITO PUENTE.

CRÉDITO PUENTE: _____ % DEL VALOR DE LA VIVIENDA FECHA DE FIRMA DEL CRÉDITO: ____/____/____
dd mm aaaa

NO. DE ESCRITURA: _____

CUANDO NO SE CONCRETA EL APOYO DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO:

¿LE REINTEGRAN PARTE DEL PAGO POR LA CARTA DE INTENCIÓN? (1) SI (2) NO

EN CASO AFIRMATIVO, ¿CUÁNTO LE REINTEGRAN? _____ %

CONCEPTO	PAGOS POR DERECHOS OFICIALES Y FINANCIAMIENTOS	SOBRE QUÉ CONCEPTO SE PAGA (*)	PORCENTAJE SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO	FECHA DE PAGO (MM, AAAA)
INTERMEDIARIO FINANCIERO	ESTUDIO DE FACTIBILIDAD			/
	- AL RECIBIR LA CARTA DE INTENCIÓN			/
	- AL FIRMAR EL CRÉDITO PUENTE			/
	AVALÚO PARA CRÉDITO PUENTE			/
	COMISIÓN DE APERTURA DE CRÉDITO PUENTE			/
	SUPERVISIÓN DEL CRÉDITO PUENTE			/
	OTRAS COMISIONES A PAGAR			/
FIANZAS Y SEGURO	FIANZA POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO			/
	FIANZA POR ANTICIPO DE INICIO DE OBRA			/
	SEGURO SOBRE DAÑOS A LA CONSTRUCCIÓN			/
	ESPECIFIQUE OTRAS GARANTÍAS QUE LE PIDEN			/

PLAZO DEL CRÉDITO _____ MESES.

TASA DE INTERÉS ANUAL SIMPLE DEL CRÉDITO PUENTE:

(*) SOBRE QUÉ CONCEPTO SE PAGA:

(1) VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA (2) IMPORTE DEL CRÉDITO INDIVIDUAL (3) IMPORTE DEL CRÉDITO PUENTE

MANIFIESTO QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTE CUESTIONARIO SON CIERTOS:

NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR

NOTA: ESTE FORMATO DEBERÁ SER LLENADO A MAQUINA CON TINTA NEGRA

FORMATO PARA INFORMAR COSTOS DE TITULACION
PARA SER ENTREGADO POR EL PROMOTOR AL FOVI ANTES
DE EJERCER LA SEGUNDA MINISTRACION DEL CREDITO DE LARGO PLAZO

NO. DE CONTRATO: _____ NO. DE VIVIENDAS: _____ TIPO: _____ CATEGORIA: _____
NOMBRE DEL CONJUNTO: _____ MUNICIPIO: _____
ESTADO: _____
NOMBRE DEL PROMOTOR: _____ REGISTRO DEL PROMOTOR: _____

COSTO DE ESCRITURACIÓN PARA EL ADQUIRENTE.

PRECIO DE VENTA EN ESCRITURA: \$ _____ FECHA DE ESCRITURACIÓN: ____/____/____
dd mm

CONCEPTO	PAGOS POR DERECHOS OFICIALES Y FINANCIAMIENTOS	MPORTE TOTAL EN PESOS POR VIVIENDA	FECHA DE PAGO (MM, AAAA)
- INTERMEDIARIO FINANCIERO	COMISIÓN APERTURA CRÉDITO LARGO PLAZO		/
	AVALÚO		/
	BURÓ DE CRÉDITO		/
	ESTUDIO SOCIOECONÓMICO		/
- NOTARIO	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES		/
	DERECHOS EN REG. PÚBL. DE LA PROP. COMPRA - VENTA E HIPOTECA		/
	HONORARIOS NOTARIALES		/
- SEGUROS (PRIMER PAGO)	VIDA		/
	DAÑOS		/

COMISIONES POR CRÉDITO INDIVIDUAL QUE COBRA EL AGENTE OPERADOR DURANTE EL PLAZO DEL CRÉDITO.

COMISIÓN POR COBRANZA: _____ UDIS COMISIÓN POR RIESGO: _____ %

COMISIÓN POR SEGUROS: _____ UDIS

MANIFIESTO QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTE CUESTIONARIO SON CIERTOS:

NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR

NOTA: ESTE FORMATO DEBERÁ SER LLENADO A MAQUINA CON TINTA NEGRA

**DOCUMENTACION QUE DEBERAN PROPORCIONAR AL FOVI LAS
SOCIEDADES FINANCIERAS PARA OBTENER SU REGISTRO**

- I) Copia simple de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II) Copia simple del acta constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- III) Relación de socios que integran la sociedad financiera, indicando el capital suscrito y pagado por cada uno, la experiencia en el ramo financiero o en la promoción de vivienda, así como relación patrimonial indicando su procedencia durante los últimos diez años y la relación de inversiones en empresas constructoras o promotoras;
- IV) Plan de operación con el FOVI y programa general de funcionamiento que comprenda:
 - a) Plan de operación y políticas de expansión y consolidación a mediano y largo plazo;
 - b) Programa general de captación de recursos;
 - c) Programa general de otorgamiento de créditos que incluya la política de originación y cobranza de cartera;
 - d) Programa general de diversificación de riesgos crediticios, conforme a los criterios señalados en 9.3;
 - e) Bases relativas a su organización, sistemas de contabilidad, cómputo y control interno, y
 - f) Información de estados financieros de conformidad con el formato siguiente.

INFORMACION DE ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA

I. ACTIVOS (desglose)	II. PASIVOS (desglose)
Corto Plazo	Corto Plazo, provenientes de : - Banca de Desarrollo - Banca Múltiple - Mercado de Valores
Largo Plazo - Créditos con recursos del FOVI Relacionados No Relacionados	Largo Plazo provenientes de : - FOVI - Banca de Desarrollo - Banca Múltiple - Mercado de Valores
- Otros	
<p>III. Coeficiente de capital respecto a cartera de créditos: _____%</p> <p>(Usando los porcentajes establecidos por el FOVI 7.2% para la cartera fondeada por el FOVI, 8% para el resto de la cartera y 25% para los créditos relacionados con recursos del FOVI).</p>	
<p>IV. Simulaciones de los estados por forma de resultados para ver el impacto en la rentabilidad, bajo los siguientes cuatro escenarios.</p> <p>a. Cartera vencida de 2.5% y 3l 50% del financiamiento proveniente del FOVI.</p> <p>b. Cartera vencida de 4% y el 0% del financiamiento proveniente del FOVI.</p> <p>c. Cartera vencida de 5% y el 50% del financiamiento proveniente del FOVI.</p> <p>d. Cartera vencida de 5% y el 0% del financiamiento proveniente del FOVI.</p>	

ASPECTOS DE REGISTRO Y CORPORATIVOS

Nombre de la SOFOL : _____, S.A. de C.V.

CONCEPTO	COMENTARIOS
Fecha de la Autorización de la S.H.C.P.	
Fecha de Publicación en el D.O.F.	
Grupo Financiero del que forma parte	
Inst. de Banca Múltiple incorporada	
Fecha de constitución	
Fecha de inscripción en el R.P.P.	
Fecha de inicio de operaciones	
Objeto social	
Duración	
Capital social fijo	
Capital social variable	
Nombre de sus accionistas y su participación en el capital social	

Relación patrimonial en cuanto a inversiones de los socios y funcionarios en empresas constructoras o promotoras	
Plan de operación a mediano plazo	
Plan de operación a largo plazo	
Políticas de expansión a mediano plazo	
Políticas de expansión a largo plazo	
Políticas de consolidación a mediano plazo	
Políticas de consolidación a largo plazo	
Programa de otorgamiento de créditos	

Características especiales de las acciones, en cuanto al ejercicio de los derechos corporativos	
Forma de administración	
Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) Administrador(es)	
Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) principal(es) funcionario(s)	
Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) representante(s) y tipo de facultades	
Experiencia de los socios y funcionarios en el ramo financiero: (N=ninguna B=baja, M=media, A=alta)	

Política de cobranza de la cartera	
Programa de diversificación de riesgos	
Bases de organización	
Sistemas de contabilidad	
Sistemas de cómputo	
Sistemas de control interno	

CUESTIONARIO COMPLEMENTARIO

I. PLAN DE FONDEO

¿Cuál va a ser su estrategia de fondeo ? :

en el Mercado ? _____

con la Banca ? _____

con el FOVI ? _____

II. PLAN DE CAPITALIZACIÓN

Dada su estructura de capital ¿cómo piensan superar sus limitantes?

¿Cuál va ser su política de dividendos ?

¿Cuál es el porcentaje de créditos relacionados ? _____

¿Cuál es el porcentaje de créditos individuales otorgados a un desarrollo de un solo accionista? _____

Deberá demostrar el FOVI una tenencia accionaria individual o de un mismo grupo en términos del punto 7.1.1.2 de las Condiciones Generales de Financiamiento.

III. PLAN DE DIVERSIFICACIÓN DE RIESGOS

¿Tiene alguna estrategia de descentralización? ¿por tipo de vivienda ?

IV. PLAN DE COBRANZA

¿Cómo piensan efectuar su cobranza ? Semanal _____ Quincenal _____ Mensual _____

en dónde ? Sucursal _____ Desarrollo _____

por quién ? Nómina _____ Promotor _____ SOFOL _____

Otros _____ Especificar _____

¿Cuáles son sus políticas para reestructurar créditos?

¿Cuál es el plan para cobrar a morosos ?

V. PLAN DE MERCADO

¿Qué segmentos piensan atacar? Vivienda de Interés Social _____
Vivienda Media _____
Vivienda Residencial _____
Vivienda Usada _____
Créditos Individuales _____

¿Cuáles son sus objetivos respecto a la Vivienda de Interés Social?

¿Con qué tipo de promotores piensan operar? Pequeños _____
Grandes _____

¿En qué nichos son los que piensan que está su ventaja comparativa con la banca ?

¿Cuáles son sus fórmulas de amortización que piensan aplicar para créditos NO FOVI ?

¿Piensan topar el refinanciamiento ?

VI. PLAN OPERATIVO

Favor de describir su organigrama :

¿Quién procesa las solicitudes de crédito? _____

¿Quién es el encargado de realizar la cobranza? _____

¿Quién es el encargado de verificar toda la documentación?

¿Cuál es su inversión en sistemas ?

Hardware : _____

Software : _____

RELACION DE DOCUMENTACIÓN PARA EVALUAR LA SOLICITUD DE REGISTRO DE SOFOLES EN EL FOVI

1. Solicitud de inscripción en el Registro del FOVI.
2. Copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en su caso, con las modificaciones respectivas integradas en un solo documento. De existir socios personas morales, deberá presentarse copia simple del acta constitutiva de dicha persona moral, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en su caso, con las modificaciones respectivas integradas en un solo documento.
3. Copia simple de la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar en el ramo inmobiliario o hipotecario.
4. Estados financieros auditados. (Si están operando)
5. Plan de Operación con el FOVI:
 - Programa general de captación de recursos.
 - Programa de generación de créditos, incluyendo políticas de otorgamiento de créditos individuales y de cobranza de cartera.
 - Programa de diversificación de riesgos geográficos, por acreditado y gremial o de grupos de presión.
 - Programa de organización y control interno, sistemas de cómputo y contabilidad.
 - Políticas de expansión de mediano y largo plazos.
 - Políticas de distribución de dividendos.
 - Opinión de terceros, (auditores externos).
 - Simulación de estados financieros proforma bajo distintos escenarios.

Para cada funcionario y accionista de la SOFOL y para las personas físicas accionistas de la persona moral:

6. Declaración del accionista o funcionario sobre su historia laboral y participación empresarial de los últimos 5 años.
7. Declaración de lazos de parentesco.
8. Declaración patrimonial inicial.
9. Autorización del accionista o funcionario para que se obtengan datos e información de su solvencia económica y moral.

NOTA: Entregar la documentación con información errónea, falsa o incompleta trae consigo el rechazo automático de la solicitud de registro. En este caso, sólo se podrá volver a presentar otra solicitud hasta pasado un plazo de seis meses. En caso de que una vez obtenido el registro se detectase información errónea o falsa, de acuerdo a la gravedad de la falta, el FOVI podrá suspender temporal o permanentemente el financiamiento a la sociedad financiera, independientemente de que, de conformidad con los contratos que celebre con el FOVI, éste podrá retirar tanto los créditos como la cobranza de la cartera y entregarla a otro intermediario financiero.

**DECLARACION DEL ACCIONISTA O FUNCIONARIO:
Historia Laboral y de Participación Empresarial de los Últimos 5 Años**

Sr. Director General del FOVI,

Bajo protesta de decir verdad, presento a usted mi declaración de accionista (o funcionario), conforme a lo dispuesto en la fracción III del Anexo 19 de las Condiciones Generales de Financiamiento.

Datos de Identificación Personal.

Nombre: (Apellido Paterno)(Apellido Materno) (Nombres).

Nacionalidad: _____.

Fecha de Nacimiento: _____ Lugar de Nacimiento: _____

Sexo: _____ Estado Civil: _____ R.F.C.: _____

Historia Laboral de los Últimos 5 Años.

En algún momento durante los últimos 5 años he sido o soy directivo, funcionario, consejero o accionista de las empresas que se listan a continuación. Se detalla igualmente, para cada una de dichas empresas, el RFC y la lista de principales personas (Apellido Paterno, Materno y Nombres) que en su momento fueron accionistas de las mismas.

Tratándose del Director General de la Sofol deberá indicar, en informe por separado, cronológicamente en forma pormenorizada la experiencia que cuente en el sector financiero, bancario o de financiamiento hipotecario.

Declaraciones:

Declaro conocer las Condiciones Generales de Financiamiento, emitidas por el FOVI y demás reglamentación aplicable a dichos intermediarios.

Declaro que los nexos patrimoniales o de responsabilidad que tengo con personas con las que pudiera constituir grupos de intereses comunes en los términos del punto 7.8 de las Condiciones Generales de Financiamiento, no violan los requisitos de acceso estipulados en la citada Regulación.

Declaro que en los últimos cinco años no he tenido juicios con instituciones financieras. (En caso contrario, especificar ante quién, cuándo y la resolución)

Declaro que en los últimos cinco años, las empresas de las que he sido directivo, funcionario, consejero o accionista no han quebrantado algún crédito con algún intermediario financiero o dichas empresas han quebrado o realizado suspensiones de pago. (En caso contrario, especificar intermediario, empresa, motivo y fecha)

En caso de haber sido servidor público declaro no haber sido inhabilitado.

Fecha:

Nombre y Firma:

DECLARACIÓN DE LAZOS DE PARENTESCO

Sr. Director General del FOVI:

Bajo protesta de decir verdad, a continuación se detallan los nombres, apellidos paterno y materno y grado de parentesco de todos mis vínculos familiares en línea directa ascendente (hasta abuelos) o descendente (hasta nietos), así como de mis hermanos, cónyuge o concubina, cuñados y suegros.

(Apellido Paterno)

(Apellido Materno)

(Nombres)

(Relación)

Fecha:

Nombre y Firma:

DECLARACION PATRIMONIAL INICIAL

Sr. Director General del FOVI:

Bajo protesta de decir verdad, presento a usted mi situación patrimonial, la de mi cónyuge y de mis dependientes al día _____, así como la nota explicativa del origen y evolución de mi patrimonio durante los últimos diez años, conforme a lo dispuesto en la fracción III del Anexo 19 de estas Condiciones. La información contenida en esta declaración sólo podrá ser usada por el FOVI para constatar el cumplimiento a dichas Condiciones y no podrá ser compartida con ninguna otra persona o autoridad.

Datos de Identificación Personal.

Nombre: (Apellido Paterno) _____ (Apellido Materno) _____ (Nombres) _____.

Nacionalidad: _____.

Fecha de Nacimiento: _____ Lugar de Nacimiento: _____

Sexo: _____ Estado Civil: _____ R.F.C.: _____

Domicilio: _____

Bienes Inmuebles.

Para cada Bien Inmueble:

Tipo de bien (Casa, Departamento, Terreno, Local).

Superficie Terreno o Indiviso (m2).

Superficie de Construcción (m2).

Forma de Adquisición (Compra de Contado o Crédito, Donación o Herencia).

Número de Escritura del Inmueble.

Fecha y lugar de la Escritura.

Valor de la Operación.

Lugar donde se ubica (Calle, Número, Colonia o Localidad, Municipio o Delegación, Estado, País, Código Postal).

Vehículos. (Terrestres, aéreos, marítimos)

Para cada vehículo:

Marca:

Tipo:

Modelo:

Inversiones.

Para cada Inversión:

Tipo de Inversión: (Bancaria, Valores Bursátiles, Fondos de Inversión, Organizaciones Privadas, Monedas y Metales)

Inversión: (Ahorro, Cheques, Cta. Maestra, Depósitos a Plazo, Acciones y Derivados, Valores Gubernamentales, Papel Comercial, Aceptaciones Bancarias, Sociedades de Inversión, Fideicomisos, Colocaciones Privadas, Empresas, Negocios, Cajas de Ahorro, Centenarios, Onzas Troy, Divisas, Otros)

Número de Cuenta o Contrato:

Cuenta Localizada en: (México, Extranjero)

Institución o Razón Social (Banamex, Bancomer, Citibank, J.P.Morgan, etc.)

Saldo a la Fecha de esta Declaración:

Moneda: (Pesos Mexicanos, Dólares de los EU, Yen Japonés,...)

Gravámenes o Adeudos.

Para cada gravamen o adeudo:

Tipo de Gravamen: (Créditos Personales, Créditos Hipotecarios, Tarjeta de Crédito, Fiscales)

Número de Cuenta o Contrato:

Cuenta Localizada en: (México, Extranjero)

Institución o Razón Social (Banamex, Bancomer, Citibank, J.P.Morgan, etc.)

Monto Original del Gravamen:

Moneda: (Pesos Mexicanos, Dólares de los EU, Yen Japonés,...)

Saldo Insoluto a la Fecha de esta Declaración:

Uso o Destino del Gravamen o Adeudo: (Compra de Casa, de Vehículo, Renegociación de Adeudos...)

Titular (Declarante, Cónyuge o Dependientes)

Garantías o Avals Otorgados.

Tipo de Garantía o Aval:

Descripción de la Operación:

Titular (Declarante, Cónyuge o Dependientes)

Datos del Cónyuge y Dependientes Económicos.

Para cada uno:

Apellido Paterno, Apellido Materno, Nombres, Fecha de Nacimiento, y en su caso RFC.

Observaciones y Aclaraciones:

Manifiesto que no tengo adeudo alguno con las autoridades hacendarias y que la información presentada en esta declaración es veraz.

Fecha:

Nombre y Firma: