

C A P I T U L O I

1. CREDITOS DE LARGO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS A PROMOTORES E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

Para individuos o inversionistas que adquieran, construyan o mejoren vivienda.

1.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La adquisición de vivienda nueva o usada, para ser habitada por su propietario o para ser arrendada;
- b) La liquidación de pasivos contraídos en la propia adquisición;
- c) La construcción o mejora cuando la vivienda sea o vaya a ser habitada por su propietario, independientemente que se contrate o no a un promotor o constructor para estas obras. Estos conceptos podrán apoyarse con sustitución de crédito; y
- d) El financiamiento de intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo.

1.2 Asignación.

Los créditos deberán provenir de derechos sobre créditos de largo plazo subastados a promotores, a intermediarios financieros o por autorización especial del FOVI. Los pequeños promotores podrán recibir créditos derivados, tanto de las subastas a promotores, como a intermediarios financieros.

Los pequeños promotores se definen como aquéllos cuya capacidad de promoción no exceda la señalada en el Anexo 1 de estas Condiciones.

1.3 Acreditados.

1.3.1 Conceptos.

Serán personas físicas que vayan a habitar la vivienda o personas físicas o morales en el caso que las vayan a arrendar.

No podrán concentrarse adquirentes o arrendatarios de un solo patrón o un solo gremio, inclusive tomando al sector público federal como un todo y al estatal también como un todo, en más del 25% de un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.

El porcentaje que se indica en el párrafo anterior, no se aplicará cuando se trate de adquirentes o arrendatarios de un solo patrón o un solo gremio, de empresas privadas y se cumplan los siguientes requisitos:

El FOVI otorgue únicamente crédito hasta el 75% del valor de la vivienda en el caso de la vivienda en propiedad o renta con opción a compra y hasta el 70% para arrendamiento sin opción a compra y cobre una comisión a su favor del 6% sobre el saldo a cargo del arrendador pudiéndose disminuir al 5% si se vende el 10% del conjunto habitacional a mercado abierto, del 4% si se vende el 20% y del 3% si se vende el 30%. Asimismo deberá pagar el arrendador al FOVI, a través del intermediario financiero, una sanción pecuniaria del 1% anual sobre el saldo de los créditos de las viviendas que no hayan sido vendidas, una vez transcurridos cinco años contados a partir de la consolidación de las mismas.

Tratándose de instituciones de banca múltiple, no deberán concentrar más del 20% de su programa anual de créditos del FOVI en este tipo de desarrollos. Para el caso de las sociedades financieras de objeto limitado, no deberán concentrar más del 20% de su cartera en este tipo de créditos.

1.3.2 Deudor sustituto.

Los deudores sustitutos se considerarán como acreditados siempre y cuando se obliguen en los mismos términos del acreditado original. Además, será requisito que en las escrituras en que se hagan constar los correspondientes contratos de apertura de crédito, se estipule en cláusula específica que el acreditante sólo podrá aceptar la sustitución del deudor, cuando quien se sustituya en sus derechos y obligaciones reúna los

requisitos para que se le considere como sujeto de crédito para ese tipo de vivienda.

1.3.3 Ingreso mensual de los acreditados.

1.3.3.1 Los créditos preferentemente deberán otorgarse a los acreditados cuyo ingreso mensual no exceda de 15 veces al salario mínimo general mensual para el Distrito Federal o los que se establezcan en la convocatoria correspondiente. Los ingresos y el salario indicado, serán los vigentes al día en que se celebre el contrato de apertura de crédito correspondiente entre el acreditado y el intermediario financiero.

1.3.3.2 La distribución de los recursos a los segmentos de población de ingresos menores al máximo la determinará el FOVI, por medio de sus asignaciones de crédito por categorías de vivienda según su valor.

1.4 Viviendas financiadas.

1.4.1 Se entiende por vivienda para efecto de estas Condiciones, la vivienda en cualquiera de las etapas comprendidas, desde el terreno hasta su terminación integral, como es el caso de lotes con servicios y bases de vivienda. Se entenderá como créditos para la construcción, los otorgados también para la mejora y, los otorgados para la adquisición comprenderán vivienda nueva o usada.

1.4.1.1 Vivienda nueva es aquella que va a ser habitada por primera vez, no habiendo sido antes ocupada ni utilizada.

1.4.1.2 Base de vivienda es cualquier edificación sobre un lote con servicios.

1.4.1.3 Mejora de vivienda comprende las obras que permiten la renovación, la ampliación y/o mejor distribución y/o terminación de la vivienda y otras afines, formando o no parte de un conjunto habitacional y pudiendo comprender las obras por etapas.

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 de una misma categoría, comprendidas en una misma postura para participar en las subastas de derechos sobre créditos de largo plazo, 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 diversas categorías de valor, así como diferentes destinos.

1.4.2 Registro de proyecto y registro de proyecto ejecutivo.

1.4.2.1 Registro de proyecto.

Es el documento que exclusivamente expedirá el FOVI y que deben presentar los promotores e intermediarios financieros para participar en subastas. Su vigencia será de un año.

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. Se deberá presentar

la documentación respectiva al FOVI para su registro posteriormente a la celebración de la subasta y es requisito para que la edificación o adquisición de la vivienda sea financiada.

Este registro lo expedirá exclusivamente el FOVI y deberá obtenerse dentro del plazo de doscientos setenta días naturales, contados a partir de la fecha de celebración de la subasta y su vigencia será la misma del crédito.

1.4.2.3 Documentación.

El formato de solicitud y la documentación necesaria para la obtención del registro de proyecto, se indican en el Anexo 2 de estas Condiciones y deberá presentarlos al FOVI, el promotor para participar en las subastas de derechos sobre créditos.

Asimismo, 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 intermediario financiero a través del cual se ejercerán los derechos sobre créditos correspondientes.

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, de sembrado y de proyecto.

Dentro del plazo de doscientos setenta días naturales contados a partir de la fecha de asignación de derechos sobre créditos y antes de obtener el registro de proyecto ejecutivo, el promotor a través del intermediario financiero, podrá solicitar al FOVI, el cambio de ubicación de la totalidad de las viviendas sin iniciar, por una sola vez, sin cambiar de categoría.

1.4.2.5 Materiales y obras.

La duración de la estructura y construcción de la vivienda, no deberá ser menor que 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 sujeta a financiamiento, al momento de la escrituración, no deberá exceder del equivalente a 118,800 unidades de inversión.

1.5.1.2 Categorías de vivienda.

El FOVI establecerá diversas categorías de vivienda de acuerdo con su valor mínimo y/o máximo, ubicación geográfica y otras características, 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.

No se permite cambio de categoría.

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, el que deberá reflejar el valor de mercado prevaleciente en ese momento, independientemente del costo del terreno, de la edificación y de los subsidios recibidos.

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 la vivienda, podrá ser de hasta el 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. El arrendatario podrá transferir a terceros sus derechos generados correspondientes 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 para cada tipo de vivienda, 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

administración no menor a 65 unidades de inversión; podrán incorporar comisiones fijas en términos de dichas unidades por otros conceptos y trasladar total o parcialmente estas comisiones a otros agentes prestadores de servicios.

El FOVI podrá establecer el cobro de comisiones fijas mensuales en unidades de inversión agregables a los pagos mensuales a cargo del acreditado.

Dentro de estas comisiones, los intermediarios financieros cobrarán una comisión por su garantía de cobertura al acreditado por la diferencia entre el pago en salarios mínimos de este último y el pago en unidades de inversión de la hipoteca incluyendo las comisiones en dichas unidades. La comisión por esta garantía será del 11% de la suma del pago del crédito por capital e intereses, más las comisiones en unidades de inversión por administración y otros conceptos.

1.5.4 Pagos, plazos y amortización en los créditos para la adquisición.

1.5.4.1 Pagos a cargo del acreditado.

1.5.4.1.1 Una vez que el acreditado haya ejercido el crédito destinado a la adquisición de vivienda, concluida su construcción o sustituido el crédito, deberá determinarse el pago total mensual fijo en unidades de inversión a su cargo, que se calculará en dos partes que se sumarán, una (A) y una (B).

La parte (A) que comprende el pago de la hipoteca, estará integrada de conformidad con la fórmula de amortización correspondiente, utilizando la tasa real anual activa del crédito indicada en el punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

La parte (B) estará integrada por las comisiones que cobren los intermediarios financieros como un monto fijo en unidades de inversión señaladas en el punto 1.5.3.2 de estas Condiciones.

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, siempre que el monto sea igual o superior a un pago mensual.

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.

1.5.4.3.1 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 360 mensualidades.

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 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;

- b) En el caso de renta sin obligación de venta, destinar las viviendas al arrendamiento durante el plazo mínimo de un año. Este plazo podrá ser menor si el arrendatario adquiere la vivienda, previa autorización del FOVI, debiéndose acreditar dicho carácter con el contrato de arrendamiento respectivo;
- c) Convenir en los contratos de arrendamiento las estipulaciones relativas a la conservación y mantenimiento de la vivienda, para preservar el valor del inmueble dado en garantía durante el período de amortización del crédito;
- d) En el caso de arrendamiento con obligación de venta, presentar al intermediario financiero al momento del arrendamiento, copia de los contratos en los que se establezca la obligación de vender la vivienda al arrendatario, o a quien éste señale en el caso de que ceda sus derechos, dentro del plazo indicado en el punto 1.5.2.3 de estas Condiciones;

La obligación de venta se deberá pactar sin más requisito de que el arrendatario original esté al corriente en el pago de rentas;

- e) Solicitar el consentimiento del intermediario financiero para enajenar las viviendas a otro inversionista mientras esté insoluto el adeudo; el que sólo podrá otorgarse si el adquirente acepta a su vez esta condición y cumple con todas las obligaciones que, conforme a este punto, debe asumir el acreditado ante el intermediario financiero. El mismo régimen de renta deberá aceptarse, en su caso, por todo inversionista sustituto; y
- f) Los conjuntos habitacionales o edificios multifamiliares, sólo se podrán vender individualmente o en partes, si previamente se constituye el régimen de propiedad en condominio y se cumplen los requisitos a que se refiere el Anexo 6 de estas Condiciones.

1.6.2

En caso de incumplimiento del arrendador a cualquiera de las obligaciones a su cargo, se estará a las sanciones señaladas en el Anexo 7 de estas Condiciones.

1.7 Contratación.

El contrato entre los intermediarios financieros y los acreditados, deberá contener el clausulado mínimo indicado en el Anexo 8 de estas Condiciones.

1.8 Garantías a los intermediarios financieros.

1.8.1 Garantía por incumplimiento del acreditado.

El FOVI garantizará a los intermediarios financieros, por los conceptos y hasta los montos que se señalan a continuación, la recuperación de los créditos para vivienda que otorguen con garantía hipotecaria o fiduciaria, para la adquisición y mejora de vivienda, así como para la adquisición de vivienda destinada al arrendamiento cuando dichos financiamientos se otorguen con recursos provenientes total o parcialmente del FOVI y exista incumplimiento de pago por parte de los acreditados. Esta garantía comprenderá el saldo insoluto, por principal e intereses ordinarios no recuperado después de la venta de la vivienda; así como los gastos judiciales en que los intermediarios financieros incurran, con motivo de la recuperación de los créditos correspondientes, en los términos a que se refiere el Anexo 9 de estas Condiciones.

1.8.1.1 El monto garantizado a que se refiere el punto anterior será del cincuenta % del saldo insoluto, en el caso de créditos para adquisición de vivienda nueva y adquisición y mejora de vivienda usada independientemente del valor, siempre y cuando los intermediarios financieros hayan financiado no más del 90 % del valor de la vivienda.

1.8.1.2 El FOVI garantizará los créditos señalados cuando los mismos se ajusten, en todo momento, a lo señalado en las Reglas de Operación, en estas Condiciones y siempre que los intermediarios financieros presenten al FOVI para su autorización, los modelos de contrato bajo los cuales se formalizarán los créditos con los acreditados y que éstos se hayan otorgado de conformidad con las sanas prácticas y usos bancarios debiendo verificar dichos intermediarios financieros que:

- I La capacidad de pago del acreditado sea suficiente, en relación con el monto del crédito, debiendo destinar no más del 25% de su ingreso bruto al pago total derivado del crédito correspondiente, incluyendo las partes (A) y (B) del punto 1.5.4.1.1, seguros y cualesquiera otras comisiones establecidas en la escritura respectiva;
- II Que para el ingreso conyugal, el sueldo del cónyuge que se destine a complementar los pagos mensuales del acreditado, no sea mayor del 50% del ingreso bruto del cónyuge comprobable en el sector formal. Tratándose de concubinato, sólo se apoyará y se aplicará lo conducente al ingreso conyugal cuando existan descendientes de dicha relación; y
- III Que el acreditado haya elegido libremente su vivienda, entre diversos conjuntos habitacionales o viviendas aisladas, distantes entre sí.

1.8.1.3

El otorgamiento de la citada garantía, estará condicionado a que los intermediarios financieros cumplan, en adición a los requisitos antes señalados, con aquellos que buscan una optimización en el proceso de otorgamiento y cobranza de los créditos entre los que destacan: los indicadores de servicio a la clientela; la debida titulación y avalúo de los bienes; el estudio socioeconómico de los acreditados; la entrega al acreditado por parte de los intermediarios financieros sobre la forma, lugar y época de pago; el procedimiento uniforme de cobro; la no cancelación de las cartas de asignación en firme y la política de reestructuración de los créditos. Estos requisitos están referidos en los Anexos 10 y 11 de estas Condiciones.

1.8.1.4

El FOVI podrá hacer extensiva dicha garantía, a los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria otorgados por los intermediarios financieros con sus propios recursos, siempre y cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- a) El FOVI apruebe por escrito a esos intermediarios financieros, los plazos, sistemas de pago y demás características de los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, así como los modelos de contrato correspondientes;

- b) El valor máximo de las viviendas y, en su caso, los porcentajes que representen los financiamientos respecto del valor de las mismas, sean los señalados en el punto 1.8.1 anterior y los intermediarios financieros hayan adoptado las medidas para la optimización en el proceso de otorgamiento y cobranza de créditos a que se refiere el punto 1.8.1.3 de estas Condiciones; y
- c) Cubra las comisiones determinadas por el FOVI para hacerse acreedor a las mismas.

1.8.1.5 El FOVI otorgará la garantía señalada en el punto 1.8.1 de estas Condiciones, en los créditos que los intermediarios financieros otorguen para la adquisición de vivienda nueva o usada que se destinará al arrendamiento, en los montos que corresponda cuando además de cumplir los requisitos señalados para el otorgamiento de la misma, el inversionista desde el inicio del arrendamiento, celebre con el arrendatario el contrato de promesa de venta con plazo máximo de tres años. Este plazo será de hasta cinco años cuando el inversionista sea patrón del arrendatario.

1.8.1.6 Los intermediarios financieros podrán hacer efectiva la garantía, hasta que reciban el producto de la venta del inmueble objeto de la garantía hipotecaria o fiduciaria correspondiente y se determine el monto no recuperado sobre el que se aplicará dicha garantía, ya sea que el intermediario financiero lleve a cabo un juicio para rematar la vivienda o que logre, con aceptación previa del FOVI, la dación en pago por un valor no menor a un mínimo determinado por este Fondo. En todos los casos se deberá contar con un avalúo.

La citada garantía podrá anticiparse a partir del séptimo pago mensual vencido, siempre y cuando los intermediarios financieros hayan demandado al acreditado, a lo cual, el FOVI cubrirá los meses anteriores vencidos en los términos y en las proporciones correspondientes. Cuando los intermediarios financieros reciban el producto de la venta del bien hipotecado o dado en garantía fiduciaria, se determinarán los montos a cargo y a favor del FOVI y de los intermediarios financieros.

1.8.1.7 La garantía se disminuirá en la misma proporción en que alguna de las partes integrantes de la Federación, así como las demás personas

morales de carácter federal, estatal o fideicomisos en los que el fideicomitente sea alguna de las personas antes señaladas, otorguen también su garantía respecto a los créditos materia de estas Condiciones; debiendo informar los intermediarios financieros al FOVI por escrito, dentro de los 15 días hábiles inmediatos siguientes, de la existencia de cualquiera de estas garantías.

En caso de que los intermediarios financieros no informen al FOVI lo señalado en el párrafo anterior, eximirá a éste de la obligación de otorgar la garantía, independientemente de las demás facultades que pueda ejercer el FOVI.

1.8.2 Apoyo de liquidez por falta de pago puntual en que incurran los acreditados.

A partir del cuarto pago mensual vencido sucesivo no pagado por el acreditado, el intermediario financiero podrá informar al FOVI al respecto y el Fondo no recibirá los pagos. Este apoyo, salvo en el caso de créditos con la garantía a que se refiere el punto 1.8.1, no excederá del importe de 18 pagos mensuales que los acreditados adeuden a los intermediarios financieros.

1.8.3 Garantía de cobertura.

Para que los acreditados puedan cubrir los pagos del crédito en términos de salarios mínimos, el FOVI otorgará a los intermediarios financieros, o a quien éstos cedan sus derechos con autorización previa de este Fondo, una garantía de cobertura mensual, para que a su vez éstos últimos la otorguen a los acreditados en los mismos términos y condiciones que serán:

- a) El acreditado pagará mensualmente al intermediario financiero y éste al FOVI, la comisión por esta garantía, establecida en el punto 1.5.3.2 anterior;
- b) El primer pago mensual total del acreditado para cubrir el crédito establecido en el citado punto, se convertirá al número de veces el salario mínimo general mensual para el Distrito Federal, redondeado al segundo decimal (del cinco en adelante sube), con los valores de las viviendas vigentes en la fecha de firma del

contrato de apertura de crédito celebrado entre el acreditado y el intermediario financiero. Este pago se convertirá en pesos y sólo se modificará en los mismos términos que éste lo haga, aplicable al mes inmediato siguiente en que surta sus efectos;

- c) El pago del acreditado en términos del salario mínimo general mensual para el Distrito Federal quedará fijo durante el plazo del crédito;
- d) El intermediario financiero recibirá del acreditado dos pagos, uno de ellos en salarios mínimos y el otro por el ejercicio de la cobertura, por lo que el intermediario financiero se dará por recibido del pago de la hipoteca en términos de unidades de inversión; y
- e) El FOVI cubrirá al intermediario financiero las diferencias en contra y recibirá las diferencias a favor, entre el pago del acreditado fijo en términos de salarios mínimos y el pago de la hipoteca fijo en términos de unidades de inversión.