

CAPITULO V

5. CREDITOS DE MEDIO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

Promotores que urbanicen, vendan terrenos o bases de vivienda.

5.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La urbanización de terrenos, lotificados o no, que se vayan a destinar primordialmente a la construcción, por promotores de conjuntos habitacionales financiables por el FOVI;
- b) La urbanización y venta de lotes con servicios o bases de vivienda para venta individual; y
- c) 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.

5.2 Asignación.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 2.2 de estas Condiciones.

5.3 Acreditados.

Promotores registrados en el FOVI. En caso de vender el terreno urbanizado a otro promotor, el comprador deberá asumir las mismas obligaciones señaladas en los puntos 5.4.3 y 5.4.4 siguientes.

5.4 Proyectos financiables.

5.4.1 En el caso de lotes con servicios para venta individual, la infraestructura deberá ser por lo menos la necesaria para ofrecer los servicios de luz,

agua, drenaje, alumbrado público y guarniciones y podrá incluir alguna parte de la edificación, como un muro húmedo o una base de vivienda. Los proyectos deberán ser previamente autorizados por el FOVI, mediante solicitud de los intermediarios financieros.

5.4.2 En el caso de terrenos para conjuntos, la urbanización será por lo menos la de cabecera.

5.4.3 La autorización señalada en el punto 5.4.1 anterior, se otorgará con base en el compromiso del promotor de que participará en la subasta para contar con derechos asignados de créditos individuales en un plazo máximo de doce meses que iniciará al concluir la urbanización, para un porcentaje mínimo de la superficie total de los lotes, que determinará el FOVI en cada caso y que no será menor al 70 %.

5.4.4 Antes de concluir el plazo indicado en el párrafo anterior, el promotor podrá vender los terrenos, siempre y cuando el adquirente sea un promotor que cuente con derechos asignados sobre créditos, para el porcentaje establecido de lotes.

5.5 Condiciones financieras.

5.5.1 Valor máximo.

El valor máximo de los lotes con servicios para venta individual, incluyendo la parte de edificación que tengan, en ningún caso deberá exceder del señalado en el Anexo 4 de estas Condiciones.

5.5.2 Monto inicial de los créditos.

El importe del crédito para urbanización podrá ser de hasta el 100% del valor del proyecto. Durante la etapa de urbanización se podrán efectuar una o varias disposiciones del crédito que podrán ser superiores al avance de obra, hasta por un monto equivalente al 15% del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo de

los promotores. Los intereses devengados podrán acumularse al saldo del crédito.

5.5.3 Tasa de interés y comisiones a cargo del acreditado.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 2.5.2 de estas Condiciones.

5.5.4 Esquemas de pago y plazo.

5.5.4.1 Esquemas de pago.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 2.5.3.1 de estas Condiciones.

5.5.4.2 Plazo.

El plazo para la liquidación de estos créditos se contará a partir del otorgamiento del crédito por el intermediario financiero. Será de hasta cinco años para la urbanización y venta de lotes con servicios para venta individual, siempre y cuando el promotor demuestre al intermediario financiero dicha venta en un plazo de dos años a partir del otorgamiento del crédito; en caso contrario, se cancelará el crédito en la proporción correspondiente.

En el caso de créditos para urbanizar terrenos para conjuntos de acuerdo con lo señalado en el punto 5.1 inciso a) anterior, el plazo lo determinará el FOVI en cada caso, en función del tamaño del proyecto.

5.6 Contratación.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 2.6 de estas Condiciones.