

CAPITULO VI

6. SUBASTAS.

6.1 Subastas a promotores de derechos sobre créditos de largo plazo.

6.1.1 Objeto subastado.

Se subastarán derechos sobre créditos para vivienda que, en su oportunidad, se otorgarán con recursos del FOVI. Dichos créditos, así como las viviendas a ser financiadas, tendrán las características que se indican a continuación:

6.1.2 Destino.

El señalado en los puntos 1.1 y 4.1 de estas Condiciones.

6.1.3 Acreditados.

Los señalados en los puntos 1.3 y 4.3 de estas Condiciones.

6.1.4 Condiciones financieras

Las señaladas en los puntos 1.5 y 4.5 de estas Condiciones.

6.1.5 Viviendas financiables.

Las viviendas objeto de los créditos a que se refieran las subastas, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

6.1.5.1 Tratarse de viviendas nuevas o usadas y tener las características señaladas en el punto 1.4 de estas Condiciones.

6.1.5.2 Formar parte de un proyecto habitacional como se indica en el punto 1.4.1.6 de estas Condiciones.

6.1.5.3 Contar con el registro a que se refiere el punto 1.4.2.1 de estas Condiciones.

6.1.5.4 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.

6.1.5.5 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 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

conforme se precise en la convocatoria correspondiente, debiendo adjuntar cheque nominativo certificado o de caja a favor del Banco de México, por el monto total de la aportación respectiva, o por medio de otro sistema de pago autorizado por el FOVI. El monto de la aportación quedará a favor del FOVI y sólo se devolverá si la postura respectiva no recibe asignación de derechos.

6.1.6.1.3 Se entenderá que la aportación que se ofrezca en cada postura, estará referida al total de los créditos para financiar todas las viviendas del proyecto respectivo.

6.1.6.1.4 Las posturas serán presentadas al FOVI a más tardar en la fecha, términos y condiciones que al efecto se indiquen en la convocatoria.

6.1.6.1.5 La aportación deberá presentarse conforme al modelo del Anexo 14, tratándose de promotores y conforme al modelo del Anexo 15 de estas Condiciones, tratándose de intermediarios financieros.

6.1.6.2 Efectos de las posturas.

6.1.6.2.1 Las posturas presentadas surtirán los efectos más amplios que en derecho correspondan e implicarán la aceptación del postor a todas y cada una de las estipulaciones contenidas en estas Condiciones, así como a los términos establecidos en la convocatoria correspondiente.

Las posturas tendrán carácter obligatorio e irrevocable para quien las presente, y cada postura será válida únicamente en la subasta en la que se presente, a menos que la convocatoria correspondiente indique otra condición.

6.1.6.2.2 El FOVI podrá dejar sin efecto y, por lo tanto, no participará en la subasta respectiva, la o las posturas que no se ajusten a estas Condiciones o a la convocatoria correspondiente, no sean claramente legibles, tengan enmendaduras, correcciones, se encuentren incompletas o de alguna manera incorrectas.

6.1.7 Postores.

6.1.7.1 Requisitos para ser postor.

En cada subasta sólo podrán ser postores aquellos 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 registro vigente y actualizado como promotor del FOVI, cinco días hábiles antes de la fecha de cierre para participar en la subasta de derechos sobre créditos.

La inscripción como promotores, y en su caso, la actualización del registro correspondiente, dependerá de la buena experiencia, de la capacidad de ejecución de proyectos y de la probidad de los promotores. El FOVI podrá cancelar en cualquier tiempo la inscripción en el citado registro.

- 6.1.7.1.2** Contar con el Registro de Proyecto indicado en el punto 1.4.2.1 de estas Condiciones, así como con la estimación de valor actual de los proyectos con los que participen en las subastas a que aluden los puntos 6.1.5.4 y 6.1.5.5 anteriores.

- 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. 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 para vivienda asignados 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 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 de 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 previos 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.

6.1.7.2.1 El grupo integrado por personas que tengan relaciones patrimoniales entre sí, cuando éstas representen más del 50% del patrimonio de alguna de ellas.

No se considerarán integrantes de estos grupos las personas que, teniendo invertido más del 50% de su patrimonio en el capital de una persona moral, no participen en más del 25% de dicho capital.

6.1.7.2.2 El grupo integrado por personas relacionadas entre sí por garantías o créditos, cuyo importe represente más del 50% del patrimonio del garante o acreditante.

6.1.7.2.3 El grupo integrado por personas morales cuyo capital sea propiedad en más de un 50% de un mismo tercero.

6.1.7.2.4 El grupo de personas, cuando por sus nexos patrimoniales, familiares o de responsabilidad, la situación financiera de una o varias de ellas, pueda influir de forma decisiva en la de las demás.

6.1.7.2.5 El grupo integrado por personas morales cuya administración dependa directa o indirectamente de una misma persona.

En todo caso, el FOVI podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas, por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad, deban considerarse como un mismo postor, aunado a lo señalado en la Ley de Agrupaciones Financieras y en la Ley de Instituciones de Crédito.

6.1.8 Procedimientos de asignación.

6.1.8.1 Las posturas que el FOVI reciba se agruparán, en su caso, por categorías, según zonas geográficas del país, clase de vivienda, destino de los créditos u otras características, a las que esté referida la subasta de conformidad con la convocatoria respectiva.

En cada categoría las posturas se ordenarán de la más alta a la más baja, en función de la aportación que cada postor ofrezca realizar. La asignación de derechos dentro de cada categoría se sujetará a lo indicado en los puntos 6.1.8.2 a 6.1.8.7 siguientes.

6.1.8.2 En caso de que así se indique en la convocatoria respectiva, se determinará un "margen de asignación", con base en el promedio ponderado de todas las posturas recibidas, cuyo límite inferior se calculará restando, al referido promedio, el factor señalado en la propia

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.

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 promotor.

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 el punto 6.1.7.2 anterior deba considerarse como un mismo postor.

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 dicha postura recibió o no asignación, así como los resultados globales de la subasta. De no recibir asignación el FOVI le devolverá el cheque que exhibió por el monto total de su aportación.

En el caso de 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 hayan recogido 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 periodos de seis meses; siempre y cuando se solicite cuando menos con cinco días hábiles antes del vencimiento de ejercicio y el promotor 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.

6.1.10.3.3 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.

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 Si dentro del plazo señalado en el segundo párrafo del punto 1.4.2.2 de estas Condiciones, el promotor no obtiene el registro de proyecto ejecutivo, se cancelarán los derechos sobre créditos correspondientes.

6.1.12.3 En el evento de que el promotor 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.

6.1.12.4 Cuando el promotor, incumpla con lo previsto en estas Condiciones, en caso de que las viviendas del proyecto resulten de mala calidad, que provoque un quebranto patrimonial al intermediario financiero o cometa 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.

6.1.13 Convocatoria.

6.1.13.1 El FOVI publicará en el Diario Oficial de la Federación o en algún periódico de cobertura nacional, la convocatoria a las subastas, por lo menos con cinco días hábiles bancarios de anticipación a la fecha de su celebración.

También quedará a disposición de los intermediarios financieros, de los promotores y en general de cualquier interesado, en las oficinas del FOVI, y podrá difundirla en otro medio, a partir del día hábil bancario inmediato siguiente a aquél en que se publique el aviso señalado en el párrafo anterior.

6.1.13.2 En la convocatoria se indicará: la fecha de celebración de la subasta, el monto total de los créditos objeto de la subasta, el plazo para presentar posturas; en su caso, los límites mínimo y/o máximo a los que deberán ajustarse las aportaciones; así como las demás características de la subasta a que la propia convocatoria esté referida.

6.1.13.3 La convocatoria también podrá señalar que la subasta respectiva estará referida a proyectos ubicados en determinada zona geográfica del país, a cierto tipo de vivienda, a créditos para adquisición o para arrendamiento, o bien a cualquier otra con las características que al efecto se indique.

6.2 Subastas a intermediarios financieros de líneas de crédito de largo plazo.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 6.1 anterior, salvo lo siguiente:

6.2.1 Objeto subastado.

Se subastarán líneas de crédito de largo plazo a intermediarios financieros, para otorgar créditos individuales con recursos del FOVI, que no cuenten con derechos que provengan de subastas a promotores.

6.2.2 Destino.

Estos créditos podrán otorgarse para:

- a) La adquisición de vivienda nueva edificada por pequeños promotores o vivienda usada, en ambos casos, para ser habitada por su propietario o para ser arrendada. La adquisición podrá apoyarse con sustitución de crédito;
- b) La construcción y 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, asimismo la construcción podrá ser para vivienda destinada al arrendamiento; y
- c) El financiamiento de intereses ordinarios y, en su caso, moratorios de los créditos y penas; así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo.

En cada subasta se podrán limitar los destinos financiables. Para los pequeños promotores, el número máximo de viviendas nuevas por conjunto habitacional que podrá asignarse, deberá estar de acuerdo al Anexo 1 de estas Condiciones

6.2.3 Condiciones financieras.

Deberá estarse a lo señalado en los puntos 1.5 y 4.5, de estas Condiciones.

6.2.4 Viviendas financiables.

Son las señaladas en el punto 6.1.5 anterior; sin embargo, éstas podrán formar o no parte de un conjunto habitacional.

6.2.4.1 Viviendas usadas con valor conforme al señalado en el Anexo 4 estas Condiciones, excepto en el caso de las ubicadas en centros históricos o

con renta congelada, en cuyo caso se podrá excluir del avalúo bancario el valor del terreno, y estar dentro del valor máximo que se señale en la convocatoria.

6.2.4.2 Viviendas nuevas que cumplan los requisitos señalados en el punto 6.1.5 anterior.

6.2.5 Postores.

Podrán ser postores las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo hipotecario o inmobiliario registradas en el FOVI.

6.2.6 Procedimiento de asignación.

6.2.6.1 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 conforme se precise en la convocatoria correspondiente, debiendo adjuntar cheque nominativo certificado o de caja a favor del Banco de México, por el monto total de la aportación respectiva, o por medio de otro sistema de pago autorizado por el FOVI. El monto de la aportación quedará a favor del FOVI y sólo se devolverá si la postura respectiva no recibe asignación de derechos.

6.2.6.2 En caso de que así se indique en la convocatoria respectiva, se determinará un "margen de asignación", con base en el promedio ponderado de todas las posturas recibidas, cuyo límite inferior se calculará restando, al referido promedio, el factor señalado en la propia 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.

6.2.6.3 Monto máximo de crédito por intermediario financiero.

De ser el caso, el monto máximo de crédito para cada intermediario financiero podrá determinarse de conformidad con los términos previstos en las convocatorias.

6.2.7 Procedimiento operativo posterior a la subasta.

6.2.7.1 El postor que haya recibido asignación deberá utilizar su línea de crédito correspondiente dentro del plazo que se indique para tal efecto en la convocatoria correspondiente. En su caso, podrá ampliarse el plazo en los términos y condiciones indicadas en el punto 6.1.10.2 anterior.

6.2.7.2 Las líneas de crédito asignadas en las subastas sólo serán operadas por cada postor que haya recibido asignación.

6.2.7.3 De presentarse un caso de fuerza mayor o fortuito que impida al postor ejercer la línea de crédito dentro del plazo estipulado para ello, podrá solicitar prórroga al FOVI.

6.2.8 Incumplimiento.

En el evento de que por causas imputables al postor, éste no cumpla con las obligaciones a su cargo, dentro del plazo y, en su caso, prórroga respectiva, perderá el derecho a ejercer el saldo del crédito.

6.3 Subastas a intermediarios financieros de líneas de crédito de medio plazo.

Deberá estarse a lo señalado en el punto 6.1 de estas Condiciones, salvo lo siguiente:

6.3.1 Objeto subastado.

Se subastarán líneas de crédito de medio plazo a los intermediarios financieros, para que otorguen créditos a individuos o a promotores con recursos del FOVI.

6.3.2 Destino.

Estos créditos podrán otorgarse para los fines señalados en los puntos 2.1, 3.1 y 5.1 de estas Condiciones.

6.3.3 Acreditados.

Los señalados en los puntos 2.3, 3.3 y 5.3 de estas Condiciones.

6.3.4. Condiciones financieras.

Las señaladas en los puntos 2.5, 3.5 y 5.5 de estas Condiciones.

6.3.5 Proyectos financiados.

Los proyectos financiados deberán cumplir con lo establecido en los puntos 2.4, 3.4 y 5.4 de estas Condiciones.

Las viviendas objeto de los créditos a que se refieran las subastas, deberán tener las características señaladas en el punto 1.4 de estas Condiciones.

6.3.6 Posturas.

6.3.6.1 Presentación de las posturas.

6.3.6.1.1 Las posturas se expresarán en términos de la tasa de interés anual que cada intermediario financiero ofrezca pagar al FOVI por utilizar los recursos de la línea de crédito. Dichas posturas se expresarán hasta en

centésimas de punto de tasa de interés anual. Se entenderá que dichas tasas no podrán ser inferiores a las que fije el FOVI en la convocatoria. Se entenderá que en el pago de estas tasas de interés no quedará comprendida comisión alguna del FOVI.

6.3.6.1.2 Se entenderá que la tasa de interés anual que se ofrezca en cada postura, será aplicada en forma mensual a la línea de crédito asignada.

6.3.7 Postores.

Sólo podrán ser postores los indicados en el punto 6.2.5 anterior.

6.3.8 Procedimiento de asignación.

6.3.8.1 Las posturas se ordenarán de la más alta a la más baja, en función de la tasa de interés anual que cada postor ofrezca pagar al FOVI.

6.3.8.2 En caso de que así se indique en la convocatoria respectiva, se determinará un "margen de asignación", con base en el promedio ponderado de todas las posturas recibidas, cuyo límite inferior se calculará restando, al referido promedio, el factor señalado en la propia 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 referido, no participarán en las subastas.