

México, D. F., a 26 de abril de 2000

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

**Asunto: Se remiten nuevas hojas de las  
Condiciones Generales de  
Financiamiento.**

Con el propósito de contar con mayores elementos que permitan analizar el comportamiento y la situación financiera que guardan las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se establecen tiempos y formas en que deben proporcionar la información sobre cartera vencida, diversificación de cartera, diversificación geográfica, por acreditado, apalancamiento y créditos relacionados. Por otra parte, se implanta tanto un coeficiente de liquidez como un esquema de colocación de cartera.

Asimismo, se precisan los requisitos para solicitar y mantener la disminución del porcentaje de apalancamiento.

Finalmente, se establecen una serie de medidas para facilitar y transparentar el ejercicio de las garantías que otorga el FOVI a los intermediarios financieros.

En consecuencia, remitimos a ustedes las hojas 4 a 7, 9,10,16, 20 a 24-I, 42 a 44, 48, 55 a 75 y Anexos 10, 11, 20 a 29 de las Condiciones Generales de Financiamiento para que se sirvan efectuar la sustitución correspondiente.

**Atentamente,**

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

**LIC. ANGEL ANTONIO PALOMINO HASBACH  
DIRECTOR GENERAL DE INTERMEDIARIOS  
FINANCIEROS DE FOMENTO DEL BANCO  
DE MEXICO Y DELEGADO FIDUCIARIO GENERAL**

**DR. JAVIER CARDENAS RIOSECO  
DIRECTOR DE INTERMEDIARIOS  
FINANCIEROS  
DE FOMENTO DEL BANCO DE MEXICO Y  
DELEGADO FIDUCIARIO GENERAL**



## BANCO DE MEXICO

FIDUCIARIO DE

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

### CAPITULO VI

- 6. SUBASTAS. (PAG. 39)
- 6.1 SUBASTAS A PROMOTORES DE DERECHOS SOBRE CREDITOS DE LARGO PLAZO.
- 6.2 SUBASTAS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS DE LINEAS DE CREDITO DE LARGO PLAZO.
- 6.3 SUBASTAS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS DE LINEAS DE CREDITO DE MEDIO PLAZO.

### CAPITULO VII

- 7. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO. (PAG. 55)
- 7.1 REQUISITOS PARA OBTENER EL REGISTRO DE FOVI.
- 7.2 OPERACIÓN.
- 7.3 DIVERSIFICACION DE CARTERA, LIQUIDEZ Y COLOCACION DE CARTERA.
- 7.4 CREDITOS RELACIONADOS.
- 7.5 APALANCAMIENTO.
- 7.6 GRUPO DE INTERESES COMUNES.
- 7.7 LIMITE MAXIMO DE PARTICIPACION EN LAS SUBASTAS DE FOVI.
- 7.8 ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.
- 7.9 PROHIBICIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.
- 7.10 TRANSITORIOS.



**BANCO DE MEXICO**  
FIDUCIARIO DE  
FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

**CAPITULO VIII**

8. DISPOSICIONES GENERALES. (PAG. 73)

**CAPITULO IX**

9. TRANSITORIOS. (PAG. 75)

A large, stylized handwritten signature or mark is located in the bottom left corner of the page. It consists of several sweeping, overlapping lines.



# BANCO DE MEXICO

FIDUCIARIO DE

26/04/2000

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

## INDICE DE ANEXOS

1	PEQUEÑOS PROMOTORES.	1.2, 6.2.2
2	FORMATO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA OBTENCION DEL REGISTRO DE PROYECTO.	1.4.2.3
3	FORMATO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA OBTENCION DEL REGISTRO DE PROYECTO EJECUTIVO.	1.4.2.3
4	CATEGORIA, VALOR, UBICACION Y OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS.	1.5.1.2, 4.5.1, 5.5.1, 6.2.4.1
5	CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OBLIGACION DE VENTA, ENTRE EL ACREDITADO DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO Y EL ARRENDATARIO.	1.5.2.3
6	REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS ARRENDADORES PARA ENAJENAR LAS VIVIENDAS A LOS ARRENDATARIOS.	1.6.1
7	SANCIONES.	1.6.2
8	CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS.	1.7
9	GASTOS JUDICIALES.	1.8.1
10	DISPOSICIONES DE CARÁCTER PRUDENCIAL EN MATERIA DE CREDITO.	1.8.1.1
11	CONDICIONES MINIMAS PARA UN ADMINISTRADOR DE CREDITOS.	1.8.1.1
12	TASA DE INTERES PARA LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS EN EL CREDITO PARA LA CONSTRUCCION.	4.5.3.1, 4.6
13	CLAUSULADO MINIMO DE CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.	4.6
14	FORMATO DE CARTA PARA PRESENTAR APORTACIONES (PROMOTORES).	6.1.6.1.5
15	FORMATO DE CARTA PARA PRESENTAR APORTACIONES (INTERMEDIARIOS FINANCIEROS).	6.1.6.1.5
16	FORMATO DE CARTA PARA OTORGAR AUTORIZACION PARA CONSULTAR SOCIEDADES DE INFORMACION CREDITICIA.	6.1.7.1.4
17	FORMATO PARA INFORMAR COSTOS FINANCIEROS.	6.1.11
18	FORMATO PARA INFORMAR COSTOS DE TITULACION.	6.1.11



# BANCO DE MEXICO

FIDUCIARIO DE

26/04/2000

FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

- |    |  |                             |
|----|--|-----------------------------|
| 19 | DOCUMENTACION Y CUESTIONARIOS PARA QUE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO SOLICITEN SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL FOVI. | 7.1.1.1, 7.1.2<br>7.2.2     |
| 20 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE CARTERA VENCIDA.   | 7.2.3                       |
| 21 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE LA DIVERSIFICACIÓN GEOGRAFICA.   | 7.3.1                       |
| 22 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE LOS DIVERSOS SALDOS INSOLUTOS.   | 7.3.2.1, 7.3.2.2<br>7.3.2.3 |
| 23 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE LIQUIDEZ.  | 7.3.3                       |
| 24 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE LA COLOCACION DE CARTERA.  | 7.3.4                       |
| 25 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE CREDITOS RELACIONADOS.   | 7.4                         |
| 26 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE EL APALANCAMIENTO.   | 7.5                         |
| 27 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE EL INICIO DE OBRAS.  | 6.1.11                      |
| 28 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE MENSUALIDADES NO PAGADAS.  | 1.8.1.5                     |
| 29 | FORMATO PARA INFORMAR SOBRE EL AVANCE DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION.  | 6.1.11                      |

### 1.3.1 Concepto de Acreditado y Concentración Gremial.

Serán personas físicas las 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, podrá ser rebasado cuando se trate de adquirentes o arrendatarios de un solo patrón o un solo gremio, de empresas privadas y se cubran las siguientes primas.

#### a) Por Concentración Gremial:

Cuando se concentren adquirentes o arrendatarios de un solo patrón ó gremio en el mismo conjunto habitacional, se cobrarán, sobre el saldo inicial del crédito, las siguientes primas de acuerdo con el índice de concentración:

Concentración	Prima
25%	0.00%
30%	0.10%
35%	0.25%
40%	0.45%
45%	0.70%
50%	1.00%
55%	1.30%
60%	1.65%
65%	2.05%
70%	2.50%
75%	3.00%
80%	3.50%
85%	4.05%
90%	4.65%
95%	5.30%
100%	6.00%

#### b) Por Reducción de Enganche:

Si se solicita una disminución en el enganche, se cobrará una prima adicional de acuerdo a la siguiente tabla:

Plazo del Crédito	Enganche			
	25%	20%	15%	10%
30 años	0.0	2.5	3.5	5.0
20 años	0.0	1.5	2.0	3.0

#### c) En caso de que los créditos fueran otorgados haciendo uso de la facilidad contemplada en el artículo 43 bis de la Ley del Infonavit, las primas adicionales serán:

Plazo del Crédito	Enganche			
	25%	20%	15%	10%
<b>30 años</b>	0.0	1.0	2.5	4.0
<b>20 años</b>	0.0	0.0	1.0	2.0

En caso de que la suma de los proyectos asociados a una sola empresa requiriera financiamiento por un monto mayor al 3% del saldo de la cartera hipotecaria del intermediario financiero que lo respalda; el intermediario podrá financiar hasta el 100% del monto que represente el 3% de su cartera hipotecaria y del excedente sólo hasta el 50%.

Los intermediarios financieros, no deberán concentrar más del 20% del monto equivalente a su saldo de cartera hipotecaria en este tipo de desarrollos.

### **1.3.2. Deudor Sustituto.**

Los deudores sustitutos se considerarán como acreditados siempre y cuando se obligue en los mismos términos del acreditado original. Además, será requisito que en las escrituras en las que se haga constar los correspondientes contratos de apertura de crédito, se estipule en cláusula específica que el acreedor 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 entregarse a los acreditados cuyo ingreso mensual no exceda de 15 veces el 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 Vivienda Financiable.**

- 1.4.1** Se entiende por vivienda para efectos de estas Condiciones, la vivienda en cualquiera de las etapas comprendidas, desde el terreno hasta su terminación integral, como es el caso de lotes sin 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 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 vivienda y otras afines, formando o no parte de un conjunto habitacional y pudiendo comprender las obras por etapas.

administración no menor a 65 unidades de inversión; podrá 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 adicionales 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 cumplir con su obligación mediante la entrega de la cantidad mensual fija 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.

#### **1.7 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 la recuperación de los créditos para vivienda que los intermediarios financieros 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. Para el cálculo del monto de la garantía, se tomará en cuenta:

- a) El saldo insoluto del crédito, compuesto por el principal e intereses ordinarios no recuperados, incluyendo la capitalización mensual de intereses calculados con base en la tasa de interés estipulada en el contrato de crédito celebrado entre el intermediario financiero y el acreditado;
- b) 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 y en su caso;
- c) El deterioro de la vivienda. Cuando el intermediario financiero reciba el inmueble como dación en pago, el FOVI cubrirá dicho deterioro tomando en cuenta el valor de avalúo al momento de recibirla; en caso de no recibir la vivienda en el plazo máximo estipulado para obtener la garantía, el FOVI cubrirá el deterioro con una compensación establecida por arriba del valor del avalúo.

El monto en UDIS que el FOVI garantizará del crédito, comprenderá el 50% del monto que resulte de la diferencia entre: la suma del saldo insoluto, más los gastos judiciales, más la compensación mencionada en el inciso c) de este numeral; y el valor promedio del avalúo de la vivienda.

- 1.8.1.1.** Los créditos que otorguen los intermediarios financieros podrán acceder a las garantías del FOVI, siempre y cuando éstos últimos cumplan con las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito a que se refiere el Anexo 10 de los presentes Condiciones Generales de Financiamiento, y se dé cumplimiento a las Condiciones mínimas para un administrador de créditos, referidas en el Anexo 11 de las presentes Condiciones Generales de Financiamiento.

Los intermediarios financieros, para mantener el registro del FOVI, recibir financiamiento u obtener garantías del FOVI, deberán entregar los modelos de contrato bajo los cuales se formalizarán los créditos con los acreditados.

Una vez transcurridos 18 meses contados a partir de que haya individualizado el primer crédito con recursos del FOVI, el intermediario financiero deberá ser calificado cada seis meses y presentar al FOVI el reporte de una calificadora de

prestigio internacional que evalúe la eficiencia de la originación, la administración de cartera y la solvencia de la institución. Dicha calificación debe tomar en cuenta que el intermediario financiero esté cumpliendo con las Reglas de Operación del FOVI, con las presentes Condiciones Generales de Financiamiento y con las disposiciones, normas y demás ordenamientos emitidos por las autoridades financieras.

La calificación que obtenga el intermediario financiero deberá informarse al FOVI de manera inmediata. Los intermediarios financieros deberán cambiar de calificadora cada tres años, o continuar con la misma, con la condición de que cada tres años, se presente la evaluación de dos calificadoras.

En caso de que los rangos de clasificación difieran entre las diferentes calificadoras, el FOVI hará la equivalencia y homogeneizará las clasificaciones.

Los intermediarios estarán a lo siguiente:

- Si el intermediario financiero obtiene una clasificación de Superior, Promedio Alto o Promedio, podrá obtener financiamiento y garantías del FOVI.
- Si la clasificación obtenida es Promedio Bajo, el intermediario financiero, perderá el derecho a obtener las garantías de los créditos que se originen a partir de la fecha en que el FOVI reciba el informe de calificación, y quedará suspendido para participar en las Subastas de Derechos sobre Créditos para financiar vivienda del FOVI.

El intermediario financiero clasificado como Promedio Bajo, deberá entregar al FOVI, para su aprobación, un programa de ajuste en el que se definan los plazos y acciones que se compromete a realizar para clasificarse por lo menos como Promedio. En caso de incumplimiento al programa, el FOVI cancelará el registro del intermediario financiero y tomará las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado.

- Si el intermediario financiero se clasificara como Inaceptable, el FOVI cancelará el registro del intermediario financiero y tomará las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado.

#### 1.8.1.2

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 cumpla con lo establecido en el punto 1.8.1 de estas Condiciones y además:

- 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 y;
- b) Cubra las comisiones determinadas por el FOVI para hacerse acreedor a las mismas.

**1.8.1.3.1** El FOVI otorgará la garantía señalada en el punto 1.8.1 de estas Condiciones, a 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 con 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 el patrón del arrendatario.

**1.8.1.4** 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 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.

**1.8.1.5 Procedimiento para el ejercicio de las garantías.**

Mensualmente, el intermediario financiero deberá entregar al FOVI, un reporte que contenga información de aquellos acreditados que le adeuden cuatro mensualidades consecutivas, conforme al formato del Anexo 28. Los créditos que no sean reportados al FOVI no serán sujetos para recibir la garantía.

Los intermediarios financieros podrán hacer efectiva la garantía a partir de la fecha en que entreguen el reporte del que se menciona en el párrafo anterior y hasta 24 meses después de la entrega de dicho reporte. Una vez transcurrido este tiempo si no se hubiera hecho efectiva la garantía, el intermediario financiero tendrá 5 días para liquidar al FOVI el saldo insoluto del crédito hipotecario y en su caso, el apoyo de liquidez que hubiera recibido.

Los intermediarios financieros podrán obtener la garantía en los siguientes casos:

**I.** Cuando obtengan el inmueble mediante dación en pago o adjudicación.

Los intermediarios financieros a más tardar el quinto día posterior a la recepción del inmueble objeto de la garantía, deberán solicitar al FOVI la asignación de un valuador para que realice el avalúo de la vivienda; al mismo tiempo, el FOVI realizará otro avalúo a la misma vivienda. Una vez realizados los dos avalúos se determinará su valor equivalente en UDIS de acuerdo con la fecha de cálculo y se tomará al valor promedio de ambos avalúos como referencia para el ejercicio de la garantía.

Los avalúos que presenten tanto el FOVI como los intermediarios financieros, deberán ser realizados por valuadores que el FOVI elija aleatoriamente del grupo de valuadores que tenga registrados en cada plaza.

En el momento en que se determine el valor promedio de la vivienda, el intermediario financiero deberá entregar al FOVI:

- a) Comprobante de la demanda judicial al acreditado, si la hubiera iniciado.
- b) Comprobante de los gastos judiciales en caso de que se hubiera iniciado la demanda correspondiente, en el entendido de que el FOVI, sólo cubrirá el monto máximo establecido en el Anexo 9 de estas Condiciones.
- c) Estado de cuenta del acreditado con el intermediario financiero, donde se muestre el saldo insoluto del crédito hasta la fecha de la venta del inmueble.
- d) Estado de cuenta del FOVI con el intermediario financiero donde se muestre, el saldo insoluto del crédito hipotecario y en su caso, el saldo insoluto del apoyo de liquidez que haya recibido conforme al punto 1.8.2 de estas Condiciones.

En la misma fecha en que se entreguen los documentos señalados, se realizará el cálculo del pago por concepto de la garantía que el FOVI cubrirá al intermediario financiero, el cual, se definirá con base en UDIS, según la siguiente operación:

Max (0, 50% (Saldo Insoluto del crédito entre el intermediario financiero y el acreditado + gastos judiciales – el valor promedio del avalúo de la vivienda))

La liquidación del crédito que el intermediario financiero hará al FOVI, se realizará en la misma fecha de entrega de documentos y el monto, será el que resulte de:

El saldo insoluto del crédito hipotecario + el saldo insoluto del apoyo de liquidez - el pago por concepto de la garantía que resulte.

## II. Cuando no obtengan el inmueble mediante dación en pago o adjudicación.

Los intermediarios financieros, en cualquier momento después de haber entregado el reporte a que se refiere el Anexo 28, podrán solicitar al FOVI la asignación de un valuator para que realice, a la brevedad, el avalúo de la vivienda; al mismo tiempo, el FOVI realizará otro avalúo a la misma vivienda. Una vez realizados los dos avalúos se determinará su valor equivalente en UDIS de acuerdo al valor de ésta en la fecha de cálculo y se tomará al valor promedio de ambos avalúos como referencia para el ejercicio de la garantía.

Los avalúos que presenten tanto el FOVI como los intermediarios financieros, deberán ser realizados por valuadores que el FOVI elija aleatoriamente del grupo de valuadores que tenga registrados en cada plaza.

En el momento en el que se determine el valor promedio de la vivienda, el intermediario financiero deberá entregar al FOVI:

23

- a) Comprobante de la demanda judicial al acreditado, si la hubiera iniciado.
- b) Comprobante de los gastos judiciales en caso de que se hubiera iniciado la demanda correspondiente, en el entendido de que el FOVI sólo cubrirá el monto máximo establecido en el Anexo 9 de estas Condiciones.
- c) Comprobante en UDIS, del valor original de la vivienda
- d) Estado de cuenta del acreditado con el intermediario financiero, donde se muestre el saldo insoluto del crédito hasta la fecha de la venta del inmueble.
- e) Estado de cuenta del FOVI con el intermediario financiero donde se muestre, el saldo insoluto del crédito hipotecario y en su caso, el saldo insoluto del apoyo de liquidez que haya recibido conforme al punto 1.8.2 de estas Condiciones.

En la misma fecha en que se entreguen los documentos señalados, se realizará el cálculo del pago por concepto de la garantía que el FOVI otorgará al intermediario financiero, el cual, se definirá con base en UDIS, según la siguiente operación:

Max (0, 50% (Saldo insoluto del crédito entre el intermediario financiero y el acreditado + gastos judiciales + 4% del valor original del inmueble – valor promedio del avalúo de la vivienda))

La liquidación del crédito que el intermediario financiero hará al FOVI, se realizará en la misma fecha de entrega de documentos y el monto, será el que resulte de:

El saldo insoluto del crédito hipotecario + el saldo insoluto del apoyo de liquidez - el monto de la garantía que resulte.

### **1.8.2 Apoyo de liquidez por falta de pago puntual por parte de los acreditados.**

Tanto los intermediarios financieros que se encuentren en el plazo de 18 meses contados a partir en que hayan individualizado el primer crédito con recursos del FOVI, como aquellos que tengan una clasificación mínima de "Promedio", podrán obtener el apoyo de liquidez, una vez que el FOVI haya aprobado su solicitud, en cuyo caso, el FOVI no recibirá los pagos correspondientes a las mensualidades que los intermediarios no hayan recibido en pago.

Al apoyo de liquidez que reciba el intermediario financiero, se le aplicará la misma tasa de interés que se le aplica a los créditos para la adquisición.

Cuando el acreditado liquide al intermediario financiero el importe de las mensualidades vencidas, éste último deberá liquidar al FOVI de inmediato el monto que haya recibido como apoyo de liquidez para cubrir dichas mensualidades.

En cualquier momento, el intermediario financiero podrá pagar anticipadamente el apoyo de liquidez que reciba del FOVI.

24

**1.8.3 Garantía por el diferencial resultante entre el valor del pago en UDIS y el realizado en función del salario mínimo mensual del D.F.**

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 diferencial, 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 punto 1.5.4.1.1, se convertirá al número de veces el salario mínimo general mensual para el Distrito Federal, redondeado al segundo decimal. Este pago se convertirá en pesos y sólo se modificará en los mismos términos que el salario mínimo 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 garantía, 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 fijo del acreditado en términos de salarios mínimos y el pago fijo de la hipoteca en términos de unidades de inversión.

**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. Para ejercer los derechos sobre créditos asignados, es necesario que la citada inscripción se encuentre vigente y actualizada.

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

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

El FOVI podrá suspender o cancelar en cualquier tiempo la inscripción del promotor en su 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. También es obligación de los postores verificar e informar al FOVI que se considerarán como un solo postor cuando un grupo de personas tengan el control de la asamblea general de accionistas, estén en posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del consejo de administración o por cualquier otro medio controlen a la empresa, tales como parentesco; por lo que, en caso de infracción, el FOVI aplicará las medidas correspondientes.

**6.1.7.2.2** 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.

**6.1.8.2.1** 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

**6.1.11 Información.**

Una vez ejercida la primera ministración del crédito para la construcción de viviendas, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos financieros por el crédito puente, de conformidad con el Anexo 17 de estas Condiciones.

Antes de ejercer la segunda ministración del crédito de largo plazo, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos de titulación de las hipotecas de la primera ministración, de conformidad con el Anexo 18 de estas Condiciones.

Asimismo, el intermediario financiero deberá dar aviso al FOVI de la fecha de inicio de las obras de construcción correspondientes, en un plazo no mayor a los diez días posteriores e informar si ejercerán o no recursos del FOVI para financiar dicha construcción. Para tal efecto deberán utilizar el formato del Anexo 27 de estas Condiciones.

También el intermediario financiero deberá informar al FOVI, dentro del mes inmediato siguiente de cada mes, el avance de las obras de construcción, en los términos que se indican en el Anexo 29 de estas Condiciones.

**6.1.12.1 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 intermediario financiero no entregue al FOVI la información señalada en el punto 6.1.11 anterior, se suspenderá la ministración de recursos de los créditos correspondientes, hasta en tanto no haga la entrega respectiva.

**6.1.12.4** 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.

## **CAPITULO VII**

### **7. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.**

#### **7.1.1.1 Requisitos para obtener el registro de FOVI.**

**7.1.1.1** Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario, en adelante sociedades financieras, que podrán canalizar directamente recursos del FOVI, serán aquellas que cuenten con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar en el ramo inmobiliario o hipotecario, y estén inscritas en el Registro que lleve el FOVI para tal efecto, conforme al siguiente procedimiento:

#### **7.1.1.1 Solicitud de registro.**

Las sociedades financieras deberán solicitar, por escrito, su inscripción en el Registro del FOVI, acompañando la documentación y cuestionarios a que se refiere el Anexo 19 de estas Condiciones.

#### **7.1.1.2 Resolución del Comité Técnico del FOVI.**

El Comité Técnico del FOVI, tomando en cuenta la capacidad de la sociedad financiera para cumplir con los objetivos y disposiciones del FOVI, así como la solvencia económica y moral de sus socios y administradores, aprobará, o en su caso negará, la inscripción de las sociedades financieras en el Registro del FOVI.

En el evento de que el FOVI no de respuesta a la solicitud de inscripción dentro de un plazo de 45 días naturales, contado a partir de la fecha en que la sociedad financiera haya presentado toda la documentación solicitada a satisfacción del FOVI, se tendrá por aprobada dicha solicitud.

Una vez otorgado el Registro del FOVI a una sociedad financiera, será responsabilidad de la misma, el cumplimiento a las presentes Condiciones Generales de Financiamiento.

#### **7.1.2 Composición accionaria de la sociedad financiera.**

**7.1.2.1 No podrá inscribirse en el Registro del FOVI:**

55

- a) La sociedad financiera cuyos socios, personas físicas o morales, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes, más del 25% del capital o más del 12% en el caso de ser promotores registrados en el FOVI, en los términos del punto 7.6 siguiente.
- b) La sociedad financiera cuyos socios, promotores de vivienda o constructores, cuenten en su conjunto con una tenencia accionaria superior al 30% del capital de la sociedad financiera.
- c) La sociedad financiera cuyos socios personas morales sean:
  - i) Instituciones de crédito;
  - ii) Grupos financieros en los que participe una institución de crédito y;
  - iii) Sociedades, o socios de éstas, que sean accionistas en las sociedades enumeradas en los incisos i) y ii), cuya tenencia accionaria en forma individual o en grupos de intereses comunes detenten una participación accionaria que implique el manejo o control efectivo de dichas sociedades.

**7.1.2.2 Podrá ser objeto de inscripción en el Registro del FOVI:**

- a) La sociedad financiera integrada por organismos financieros internacionales.
- b) La sociedad financiera constituida con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando éstas últimas estén integradas, al menos en un 90%, por socios personas físicas y;
- c) La sociedad financiera integrada por socios personas morales mexicanas o extranjeras con participación hasta del 99% del capital; siempre y cuando coloquen títulos en bolsa o sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en bolsa y en ningún caso tengan socios de control. Quedan exceptuadas de este inciso las sociedades que se mencionan en los incisos b) y c) del punto 7.1.2.1

**7.1.2.3**

Para efectos de los límites de participación accionaria de las personas físicas en una sociedad financiera se tomará en cuenta, en su caso, su participación individual o en grupo de intereses en el capital de la o las personas morales que pretenden participar en la sociedad financiera de que se trate. En caso de que alguna persona física, socio de una sociedad financiera, sea a su vez accionista de alguna persona moral que pretenda ser socio de la sociedad financiera de que se trate y en forma individual o en grupo de intereses detente una participación accionaria del 40% o más, se entenderá que tiene el manejo o control efectivo de dicha persona moral. Y por lo tanto, se acumulará a la

participación individual, o en grupo, la parte proporcional de su tenencia accionaria correspondiente a la persona moral.

56

### **7.1.3 Requisito para mantener la inscripción en el registro del FOVI, obtener financiamiento y garantías del FOVI.**

La sociedad financiera, para mantener el registro del FOVI, recibir financiamiento u obtener garantías del FOVI, una vez transcurridos 18 meses contados a partir de la fecha en que haya individualizado el primer crédito con recursos del FOVI, deberá ser calificada cada seis meses y presentar al FOVI, el reporte de una calificadoras de prestigio internacional que evalúe la eficiencia de la originación, la administración de cartera y la solvencia de la sociedad. Dicha calificación debe tomar en cuenta que la sociedad financiera esté cumpliendo con las Reglas de Operación del FOVI, con las presentes Condiciones Generales de Financiamiento y con las disposiciones, normas y demás ordenamientos emitidos por las autoridades financieras.

La calificación que obtenga la sociedad financiera deberá informarse al FOVI de manera inmediata. Las sociedades deberán cambiar de calificadoras cada tres años, o continuar con la misma, con la condición de que cada tres años, se presente la evaluación de dos calificadoras.

En caso de que los rangos de clasificación difieran entre las diferentes calificadoras, el FOVI hará la equivalencia y homogeneizará las clasificaciones de acuerdo a las definiciones contenidas en el Anexo 29 de estas Condiciones. Las Sociedades estarán a lo siguiente:

- Si la sociedad financiera obtiene una clasificación de Superior, Promedio Alto o Promedio, podrá obtener financiamiento y garantías del FOVI.
- Si la clasificación obtenida es Promedio Bajo, la sociedad financiera, perderá el derecho a ejercer las garantías de los créditos que se originen a partir de la fecha en que el FOVI reciba el informe de calificación, y quedará suspendida para participar en las Subastas de Derechos sobre Créditos para financiar vivienda del FOVI.

La sociedad financiera clasificada como Promedio Bajo, deberá entregar al FOVI, para su aprobación, un programa de ajuste en el que se definan los plazos y acciones que se compromete a realizar para clasificarse por lo menos como Promedio.

En caso de incumplimiento al programa, el FOVI cancelará la inscripción en el Registro de la sociedad financiera y tomará las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado.

- Si la sociedad financiera se clasificara como Inaceptable, el FOVI procederá en términos del párrafo anterior.

57

#### **7.1.4 Información complementaria y modificaciones.**

Una vez aceptada, para que la sociedad financiera pueda seguir inscrita en el Registro del FOVI, deberá proporcionar al FOVI para su aprobación, la información a que se refiere el inciso III del Anexo 19 de estas Condiciones, respecto de los nuevos socios.

Cuando la sociedad financiera inscrita en el Registro del FOVI modifique su acta constitutiva, deberá informar a éste dentro de los treinta días naturales posteriores a su protocolización ante fedatario público, enviando copia simple de las reformas efectuadas.

### **7.2 Operación.**

#### **7.2.1 Destino de los créditos, documentos e informes.**

Los financiamientos que el FOVI otorgue a las sociedades financieras serán para los fines señalados en los numerales 1.1 y 4.1 de las presentes Condiciones Generales de Financiamiento.

Las sociedades financieras deberán proporcionar la información solicitada por el FOVI, en los formatos, en los medios y en los plazos establecidos en estas Condiciones. En caso de que las fechas en que se solicite la entrega de la información, coincidan con un día no laborable, ésta deberá ser entregada al día hábil inmediato siguiente.

El retraso en la entrega de la información que se le solicite a la sociedad financiera, se sujetará a lo señalado en el punto 7.8.2 de estas Condiciones.

Las sociedades financieras deberán proporcionar al FOVI los modelos de contrato que utilicen para el otorgamiento de créditos individuales para la adquisición de vivienda, así como la documentación que permita mantener actualizado al FOVI de las modificaciones que las sociedades financieras realicen a los programas generales de financiamiento a que se refiere el inciso IV del Anexo 19 de estas Condiciones.

El cumplimiento a estas Condiciones Generales de Financiamiento, así como los estados financieros y de responsabilidades, deberán ser revisados anualmente por auditores externos que elijan las sociedades financieras del listado que el FOVI les proporcione para tal efecto.

El auditor externo designado por la firma, no podrá dictaminar los estados financieros de la misma sociedad financiera por más de cinco años consecutivos, pudiendo ser designado nuevamente después de una interrupción mínima de dos años.

58

La información solicitada a las sociedades financieras con el fin de supervisar el cumplimiento a los puntos de este capítulo de las Condiciones Generales de Financiamiento, deberá ser suscrita por un representante legal, que tenga facultades suficientes para firmar los contratos de crédito con el FOVI, y que verificará la calidad y veracidad de la información requerida a la Sociedad que representa.

#### **7.2.2 Cobranza, administración de cartera y sistemas de contabilidad y cómputo.**

Exceptuando la cartera en cobranza judicial, las sociedades financieras no podrán delegar la cobranza y administración de la cartera financiada con recursos del FOVI, salvo con autorización expresa del FOVI. Asimismo, deberán certificar ante el FOVI que utilizan sistemas de contabilidad y cómputo que permitan en su caso, que la administración y cobranza de la cartera financiada con recursos del FOVI las pueda operar un tercero.

#### **7.2.3 Cartera Vencida.**

Se considera cartera vencida, al saldo insoluto (definido en el numeral 1.8.1.) de los créditos individuales con cuatro o más mensualidades consecutivas no pagadas, más el saldo insoluto de los créditos para la construcción con tres mensualidades en mora de pago por parte de los acreditados que las sociedades financieras hayan financiado con recursos del FOVI y con otros recursos. El saldo de esta cartera, debe determinarse mensualmente y reportarse al FOVI el decimoséptimo día hábil del mes siguiente al que se informa, conforme al formato del Anexo 20.

En caso de que el saldo insoluto de cartera vencida exceda del 3.5% del saldo insoluto de la cartera total de la sociedad financiera, el FOVI podrá contratar una auditoría especial para determinar las causas del deterioro de la cartera. La sociedad financiera deberá proporcionar en forma inmediata toda la información que se le solicite para que la auditoría pueda ser realizada en un plazo máximo de tres meses.

El FOVI, basado en las condiciones de la sociedad financiera y en los resultados de la auditoría, se reserva el derecho de:

1. Requerir un programa de acciones para corregir el saldo de la cartera vencida.
2. Suspender a la sociedad financiera para obtener las garantías del FOVI y para participar como postor y otorgar cartas de intención a promotores,

en las subastas de derechos sobre créditos para financiar la vivienda del FOVI y de los Programas Especiales, todo esto, cuando la auditoría indique que las causas de la cartera vencida se presentan por razones imputables a la operación de la sociedad financiera. Lo anterior hasta que el FOVI, de acuerdo al cumplimiento del programa de acciones, determine que la sociedad financiera pueda participar nuevamente.

59

3. Tomar las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado, cuando la sociedad financiera reincide en rebasar el porcentaje establecido de cartera vencida y las causas son imputables a su operación.

### **7.3 Diversificación de cartera, liquidez y colocación de cartera.**

Las sociedades financieras deberán operar en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de seguridad, liquidez y eficacia, sujetándose, por lo menos a lo siguiente:

#### **7.3.1 Diversificación geográfica.**

La sociedad financiera, tres años después de haber obtenido su registro en el FOVI, deberá tener créditos individuales registrados en su balance, en por lo menos tres entidades federativas diferentes, y mantener un índice de concentración menor a cinco mil puntos, calculado según se muestra en el Anexo 21 de estas Condiciones.

En caso de incumplimiento, la sociedad financiera no podrá participar como postor ni otorgar cartas de intención a promotores, en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda del FOVI en la entidad federativa donde se presente mayor concentración. Esta situación se prolongará hasta que el índice de concentración cumpla con este punto.

Para demostrar su cumplimiento, la sociedad financiera, deberá reportar mensualmente al FOVI los saldos de su diversificación geográfica, el decimoséptimo día hábil del mes siguiente al que se informa, conforme al formato del Anexo 21.

#### **7.3.2 Diversificación por acreditado.**

- 7.3.2.1** La sociedad financiera podrá otorgar créditos individuales originados a través de promotores relacionados, siempre y cuando, el saldo insoluto de este tipo de créditos no represente más del 20% de su saldo total de cartera hipotecaria individual.

- 7.3.2.2** El saldo insoluto de los créditos que la sociedad financiera otorgue sin garantía hipotecaria o fiduciaria, más los créditos cuya garantía sea inferior a la relación

1 a 1 en su originación, exceptuando las operaciones de financiamiento entre sociedades financieras, no deberá ser mayor del 30% de su capital contable.

El saldo insoluto de los créditos que rebasen el límite establecido en el párrafo anterior será denominado excedente de los créditos otorgados sin garantía hipotecaria.

60

**7.3.2.3**

El saldo insoluto máximo de financiamiento otorgado a créditos para la construcción con recursos del FOVI y con otros recursos, a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto 7.6, será hasta el 50% del capital contable que la sociedad financiera registre en el balance general. Asimismo, las sociedades financieras sólo podrán financiar créditos para la construcción a aquellos promotores, que cuenten con experiencia en el ramo y que presenten probada solvencia económica y moral. Tratándose de personas morales, dicho requisito podrá ser cumplido tomando en cuenta la experiencia del socio que detente la mayoría de las partes sociales de la persona moral de que se trate, sin que para estos efectos se pueda sumar la experiencia individual de los socios.

El saldo insoluto de los créditos que rebasen el límite establecido en el párrafo anterior será denominado excedente de los créditos otorgados a un mismo grupo de interés común.

El saldo de los créditos mencionados en los numerales 7.3.2.1, 7.3.2.2 y 7.3.2.3, será revisado mensualmente conforme al formato del Anexo 22, para lo cual, la sociedad financiera deberá entregarlo al FOVI el decimoséptimo día hábil del mes siguiente al que se informa.

**7.3.3****Liquidez.**

La sociedad financiera deberá mantener un saldo promedio diario mensual de recursos líquidos en moneda nacional o extranjera equivalente, por lo menos, al 1% de los activos totales registrados al cierre del segundo mes inmediato anterior, invertido en cualquiera de los rubros siguientes:

- a) Caja;
- b) Valores gubernamentales con vencimiento de hasta 91 días;
- c) Papel bursátil bancario con vencimiento hasta 28 días, tomando como referencia su valor nominal o;
- d) Depósitos Bancarios a la vista.

La sociedad financiera que no cubra el porcentaje establecido sin que cuente con la autorización escrita del FOVI, deberá pagar al Fondo una pena convencional en pesos que se determinará aplicando al monto faltante de cubrir, la tasa que resulte de multiplicar por 1.5 el promedio diario mensual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días del mes en que se incumpla, dividiendo el resultado entre 12. En caso de no existir cotización de

la TIIE a 28 días, se utilizará la tasa que el Banco de México determine como equivalente.

Por lo que respecta a los depósitos en moneda extranjera en instituciones financieras en el exterior, éstas deberán realizarse en entidades calificadas como P-1 según Moody's Investor Service, o A-1 según Standard and Poor's.

61

Para efectos de la equivalencia en dólares de los EE.UU.A. se utilizará el tipo de cambio que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, de conformidad con lo establecido en las "Disposiciones Aplicables a la Determinación del Tipo de Cambio para Solventar Obligaciones denominadas en Moneda Extranjera Pagaderas en la República Mexicana" publicadas en el referido Diario Oficial el 22 de marzo de 1996, el día hábil bancario inmediato anterior, a la fecha del cómputo respectivo.

Para demostrar el cumplimiento a este punto, la sociedad financiera debe reportar mensualmente al FOVI, su saldo promedio en inversiones líquidas, el decimoséptimo día hábil del siguiente mes al que se reporta, conforme al formato del Anexo 23 de estas Condiciones.

#### **7.3.4 Colocación de la cartera.**

La sociedad financiera después de dieciocho meses de haber colocado el primer crédito individual con recursos del FOVI, deberá demostrar, al cierre de los meses de junio y de diciembre de cada año, que por lo menos un número de créditos equivalente al 2% del monto de los créditos que haya originado, en el semestre anterior han sido vendidos en el mercado, exceptuando aquellos créditos que se hayan vendido a entidades publicas de fomento de vivienda.

El incumplimiento a este punto dará lugar a que la sociedad financiera no podrá participar como postor ni otorgar cartas de intención a promotores en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda del FOVI y de los Programas Especiales hasta que cumpla con la colocación mínima a que se refiere el párrafo anterior.

La revisión a la colocación de los créditos originados será semestral, por lo que la sociedad financiera deberá determinarlo y entregarlo al FOVI, el decimoséptimo día hábil del siguiente mes al cierre del semestre que se reporta conforme al formato del Anexo 24 de estas Condiciones.

#### **7.4 Créditos relacionados.**

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su consejo de administración para celebrar operaciones en virtud de las cuales se otorguen créditos con recursos del FOVI y con otros recursos a las personas que se

indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes relacionados.

La revisión al saldo de los créditos relacionados será mensual, por lo que la sociedad financiera deberá determinarlo y entregarlo al FOVI el decimoséptimo día hábil del siguiente mes al que se reporta, conforme al formato del Anexo 25.

## **7.5 Apalancamiento**

**7.5.1** Las sociedades financieras mensualmente deben demostrar que la suma del capital contable más las provisiones preventivas para riesgos de crédito son mayores o iguales a la suma de los rubros siguientes:

I. 7.2%

- a) Del saldo insoluto neto de los créditos individuales otorgados con la garantía del FOVI, que deberá determinarse conforme al inciso a) del numeral 7.5.1.1 de estas Condiciones.

II. 8%

- a) Del saldo insoluto neto de los créditos individuales, otorgados sin la garantía del FOVI, que deberá determinarse conforme al inciso b) del numeral 7.5.1.1 de estas Condiciones.
- b) Del saldo insoluto neto de los créditos otorgados para la construcción, que deberá determinarse conforme al inciso c) del numeral 7.5.1.1 de estas Condiciones.

III. 13.5%

- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con la garantía del FOVI que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas.
- b) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía del FOVI que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas, cuyo enganche haya sido mayor de 25%.

IV. 27%

- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía del FOVI que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido menor o igual al 25%.
- b) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con la garantía del FOVI que presenten mas de seis mensualidades vencidas.
- c) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía del FOVI que presenten mas de seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido mayor de 25%.

63

**V.** 54%

- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía del FOVI que presenten mas de seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido menor o igual al 25% y;
- b) Del saldo insoluto de los créditos para la construcción que tienen de tres a seis mensualidades de mora.

**VI.** 100%

- a) Del saldo insoluto de los créditos para la construcción que cuentan con más de seis mensualidades de mora.
- b) Del saldo insoluto de los créditos con problemas legales o judiciales derivados de la inexistencia o insuficiencia de la garantía al otorgar el crédito.
- c) Del saldo insoluto de los créditos otorgados sin consultar al menos a una sociedad de información crediticia u otras fuentes con presencia regional.
- d) Del saldo insoluto de los créditos otorgados a los acreditados que la sociedad de información crediticia reporte con cartera vencida durante el proceso de originación, en los términos de la circular 1413 emitida por la CNBV el 30 de septiembre de 1998, sus modificaciones o en su caso de la normatividad que la sustituya.
- e) Del monto de los créditos otorgados a personas morales, cuando los accionistas que controlen más del 25% de dicha persona moral, reporten cartera vencida en la sociedad de información crediticia, en los términos de la circular 1413 emitida por la CNBV el 30 de septiembre de 1998, sus modificaciones o en su caso de la normatividad que la sustituya.

- f) Del excedente de los créditos individuales originados a través de promotores definidos en el punto 7.3.2.1.
- g) Del excedente de los créditos otorgados sin garantía hipotecaria definidos en el punto 7.3.2.2.
- h) Del excedente de los créditos para construcción máximos permitidos definidos en el punto 7.3.2.3.
- i) Del saldo insoluto al último día de cada mes, de los créditos relacionados.

64

Los créditos que las sociedades financieras capitalicen en cualquiera de los casos señalados en los incisos contenidos en la fracción VI, estarán exentos de cumplir con lo señalado en las fracciones III, IV y V de este mismo numeral.

Las sociedades financieras que cumplan con los requisitos estipulados en el punto 7.5.2 de estas Condiciones, pueden optar, por el índice de apalancamiento de 4.8% para los créditos individuales financiados con recursos del FOVI, previa autorización del Fondo, en cuyo caso, utilizarán este último porcentaje para el cálculo de la fracción I de este numeral.

#### **7.5.1.1 Determinación de los Saldos Insolutos Netos.**

- a) El saldo insoluto neto de los créditos individuales con garantía del FOVI, se determinará con base en:
  - El saldo insoluto de los créditos individuales con garantía del FOVI, menos,
  - El monto de apalancamiento específico que resulte de la suma de los incisos a) de la fracción III y b) de la fracción IV del numeral 7.5.1, menos
  - La parte correspondiente a los créditos individuales con garantía del FOVI que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del numeral 7.5.1
- b) El saldo insoluto neto de los créditos individuales sin garantía del FOVI, deberá determinarse con base en el siguiente cálculo:
  - El saldo insoluto de los créditos individuales sin garantía del FOVI, menos,
  - El monto de apalancamiento específico que resulte de la suma de los incisos b) de la fracción III, a) y c) de la fracción IV y a) de la fracción V del numeral 7.5.1, menos

- La parte correspondiente a los créditos individuales sin garantía del FOVI que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del numeral 7.5.1.
- c) El saldo insoluto neto de los créditos para la construcción, deberá determinarse con base en el siguiente cálculo:
  - El saldo insoluto de los créditos para la construcción, menos,
  - El monto de apalancamiento específico que resulte de la suma del inciso b) de la fracción V, más los incisos a), e), g), h) e i) de la fracción VI del numeral 7.5.1, menos
  - La parte correspondiente a los créditos para la construcción que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del numeral 7.5.1

65

#### **7.5.2 Requisitos para solicitar la disminución de apalancamiento.**

- a) Que la sociedad financiera cumpla con las Reglas de Operación del FOVI, con las presentes Condiciones Generales de Financiamiento y con las disposiciones, normas y demás ordenamientos emitidos por las autoridades financieras;
- b) Que la sociedad financiera tenga un mínimo de dieciocho meses de estar operando créditos con el FOVI;
- c) Que la sociedad financiera haya utilizado cuando menos el 80% de su capacidad original de otorgamiento de crédito;
- d) Que la sociedad financiera haya realizado aportaciones adicionales al capital social, no tomadas de las utilidades, por un monto equivalente cuando menos al 50% del capital social mínimo requerido a la fecha de constitución de la sociedad, ajustado por inflación.

#### **7.5.3 Requisitos para mantener la disminución del índice de apalancamiento.**

- a) Que la sociedad financiera cumpla con las Reglas de Operación del FOVI, con las presentes Condiciones Generales de Financiamiento y con las disposiciones, normas y demás ordenamientos emitidos por las

autoridades financieras. El FOVI se reserva el derecho de reconsiderar el cumplimiento a este inciso.

- b) Que la sociedad financiera se comprometa a no repartir dividendos durante un periodo de tres años contados a partir de la fecha en que se autorice la reducción en el apalancamiento, excepto si emite acciones en bolsa cuando menos, por el 33% del capital contable del segundo mes inmediato anterior;
- c) Que la sociedad financiera cuente con una calificación en la originación y administración de su cartera de créditos y en la solvencia de la institución de al menos "Promedio". En caso de que la sociedad financiera sea calificada como "Promedio Bajo", deberá entregar al FOVI, a la brevedad, un programa de ajuste, para corregir los problemas que le sean imputables. La sociedad financiera tendrá un período de tres meses para demostrar al FOVI el avance en el cumplimiento de su programa de ajuste, y en el semestre inmediato a calificar, deberá obtener por lo menos una calificación de "Promedio".

66

- d) Que dentro de un plazo no mayor a veinticuatro meses, contados a partir de la autorización de la disminución del régimen de apalancamiento y posteriormente, revisable al cierre de los meses de junio y de diciembre de cada año, la sociedad financiera deberá mantener, por lo menos, el equivalente al 5% de sus pasivos, colocado, conforme a las características señaladas en el punto 7.5.3.1, en: emisiones públicas de títulos, financiamiento bancario, bursatilización de cartera, o alguna combinación de las anteriores, en el entendido de que al menos, el 40% de éste monto, deberá estar constituido por la emisión de deuda subordinada colocada en el mercado mediante oferta pública.

Si en alguno de los plazos establecidos en el párrafo anterior, la sociedad financiera no logra cubrir el requerimiento del 5% o el 40% de deuda subordinada, el FOVI, dependiendo de las condiciones del mercado y del esfuerzo de colocación que haya realizado la sociedad financiera, podrá ampliar el plazo para el cumplimiento de este inciso.

Si la sociedad financiera no da cumplimiento a lo señalado en los incisos anteriores, el FOVI, a partir de esa fecha, incrementará mensualmente el índice de apalancamiento del inciso a) de la fracción I del punto 7.5.1, en tramos de 0.1 puntos porcentuales hasta alcanzar nuevamente el índice de apalancamiento del 7.2%.

Después de alcanzar el índice de apalancamiento de 7.2% y si durante los siguientes doce meses consecutivos, la sociedad financiera cumple con el inciso 7.5.1, podrá solicitar por segunda ocasión, la reducción de su índice de apalancamiento. En caso de reincidencia en incumplimiento, el FOVI incrementará mensualmente, el índice de apalancamiento del inciso a) de la fracción I del punto 7.5.1, en tramos de 0.4 puntos

porcentuales hasta alcanzar nuevamente el índice de apalancamiento del 7.2%. Queda a consideración del FOVI el aceptar, que la sociedad financiera disminuya nuevamente su índice de apalancamiento.

### 7.5.3.1 **Características de las opciones de financiamiento para las sociedades financieras con índice de apalancamiento de 4.8%.**

- a) Financiamiento a través de crédito bancario directo.
- i) La línea de crédito debe tener como plazo mínimo un año;
  - ii) La tasa de rendimiento del crédito no deberá exceder del equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días más el 1.5 veces el promedio de las sobretasas del crédito bancario directo de las sociedades financieras.
  - iii) Los créditos podrán tener garantía máxima del 1.1 del promedio de las garantías de las sociedades financieras, constituidas únicamente por la cartera de créditos individuales y créditos para la construcción originados por la sociedad financiera.
- 67
- b) Financiamiento a través de emisión de títulos en el mercado de deuda (excepto deuda subordinada).
- i) Serán emisiones de títulos negociables colocados en oferta pública;
  - ii) Los títulos podrán tener garantía máxima del 1.1 del promedio de las garantías de las sociedades financieras, únicamente sobre la cartera constituida por créditos individuales y créditos para la construcción originados por la sociedad financiera;
  - iii) Todos los títulos de deuda en circulación deberán estar calificados por al menos una calificadora independiente de reconocido prestigio;
  - iv) Los títulos deberán mantener una calificación desde el momento de su emisión equivalente a "grado de inversión".
- b) Financiamiento a través de bursatilización de cartera
- i) Serán emisiones de títulos negociables colocados en oferta pública.
  - ii) Los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria a bursatilizar, deberán ser créditos originados por la propia sociedad financiera. También podrán bursatilizarse los flujos de estos créditos.
  - iii) Se constituirá un vehículo emisor.
  - iv) Para los títulos que tengan la misma prelación, el aforo máximo no podrá ser mayor del 1.1 del aforo promedio de las colocaciones de las sociedades financieras (hipotecas de respaldo);
  - v) El monto máximo para emisión de títulos subordinados, será el equivalente al 1.1 del promedio de la subordinación de las sociedades financieras.
  - vi) El plazo mínimo de los títulos deberá ser de dos años.

**7.5.4.1**

Para verificar el cumplimiento del apalancamiento, la sociedad financiera, deberá entregar su cálculo mensual al FOVI, el decimoséptimo día hábil del siguiente mes al que se reporta, tomando como referencia el capital contable registrado en el balance general del mes de la fecha del reporte, conforme al formato del Anexo 26.

En caso de cualquier incumplimiento, el FOVI dará aviso a la sociedad financiera durante los diez días hábiles posteriores a la fecha límite de entrega de sus reportes y en su caso, se penalizará de la forma siguiente:

1. La sociedad financiera será suspendida para participar como postor y para otorgar cartas de intención a promotores en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda del FOVI y de los Programas Especiales que se celebren en el período en el que se encuentre en incumplimiento.

68

2. Si el monto insuficiente de cubrir fuera mayor al 20% de la suma de los conceptos señalados en el primer párrafo del numeral 7.5.1, el FOVI cancelará la inscripción en el registro de la sociedad financiera y tomará las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado.

**7.6**

**Grupo de intereses comunes.**

Para los efectos de estas Condiciones, se considera como una sola persona a aquellas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan un grupo de intereses comunes, aplicándose para determinar tales supuestos lo que sobre el particular señalan los artículos 20-bis de la Ley de Agrupaciones Financieras, 17-bis y 51 de la Ley de Instituciones de Crédito.

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 una sola persona.

**7.7**

**Límite máximo de participación en las subastas del FOVI.**

Las sociedades financieras con registro del FOVI, tendrán un límite máximo que establecerá su participación anual en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda con recursos del FOVI. Dicho límite de participación será determinado por el FOVI conforme a la fórmula presentada en el Anexo 27, y que a más tardar el último día hábil del mes de enero de cada año, el FOVI dará a conocer a las sociedades financieras.

Las sociedades financieras, podrán distribuir el 100% de su límite de participación entre las Subastas de Derechos de Crédito para Financiar Vivienda que el FOVI celebre anualmente, tomando en cuenta que su participación por subasta no exceda del 25% del límite total calculado por el FOVI.

**7.8 Acciones en caso de incumplimiento.**

**7.8.1** Cuando la sociedad financiera otorgue financiamiento con recursos del FOVI, en los términos de los incisos c), d) y e) de la fracción VI del punto 7.5.1, deberá pagar al FOVI de inmediato, el saldo insoluto del crédito otorgado, de lo contrario FOVI suspenderá toda operación con la sociedad financiera hasta que el crédito le sea liquidado.

**7.8.2** El retraso en la entrega de información o documentación que se le solicite a la sociedad financiera, será acreedor a una pena convencional de:

1. El pago de una cantidad equivalente a 7,000 unidades de inversión, por la entrega dentro de los 15 días naturales posteriores a la fecha que debió dar cumplimiento.

69

2. El pago de una cantidad equivalente a 20,000 unidades de inversión, por la entrega dentro de los 15 días naturales posteriores al señalado en el inciso anterior.

3. El pago de una cantidad equivalente a 100,000 unidades de inversión, si la entrega respectiva es con posterioridad a lo señalado en los incisos anteriores y además, suspensión para participar como postor y para otorgar cartas de intención a promotores en las subastas sobre créditos para financiar vivienda del FOVI y Programas Especiales, en tanto no entregue la información pendiente.

Si la información que reciba el FOVI no fuera veraz, y esta situación se presentara más de una vez, el representante legal asignado ante el FOVI, deberá ser sustituido para dar seguimiento a la operación de la sociedad financiera con el FOVI y será reportado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**7.8.3** En caso de que la sociedad financiera no cubra las penas convencionales establecidas en los numerales 7.3.3 y 7.8.2 de estas Condiciones, el FOVI suspenderá toda operación con ésta, hasta que cubra su pena convencional.

**7.8.4** Sin perjuicio de lo anterior, en caso de incumplimiento grave o reiterado a estas Condiciones, el FOVI podrá suspender el financiamiento a la sociedad

financiera, cancelar el registro del intermediario financiero y tomar las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado.

**7.9 Prohibiciones en caso de incumplimiento.**

Mientras la sociedad financiera incumpla en los puntos 7.5.1 o 7.8.2, no podrá realizar reparto de utilidades a sus accionistas.

**7.10 Transitorios.**

Las modificaciones a la Regulación Específica para las Sociedades Financieras, de la remesa del día 26 de abril de 2000 entrarán en vigor a partir del 1º. de mayo del 2000:

**7.10.1** Los accionistas de aquellas sociedades inscritas en el FOVI, cuya reglamentación de origen permita una tenencia accionaria como grupo de promotores mayor a la actual, podrán mantener su participación accionaria mediante la capitalización de las utilidades. El FOVI, cuando lo considere necesario, podrá permitir la aportación de capital adicional de dichos accionistas.

70

**7.10.2** La sociedad financiera tendrá un plazo de treinta días para:

- a) Registrar ante el FOVI a su representante legal y a un suplente; personas que deberán tener un cargo al menos de segundo nivel dentro de la sociedad y;
- b) Entregar al FOVI, una carta de aceptación de las presentes Condiciones Generales de Financiamiento.

El FOVI suspenderá toda operación con la sociedad financiera que no entregue estos documentos en el plazo establecido.

**7.10.3** El numeral 7.3.4 referente a colocación de la cartera será aplicable cuando el FOVI determine que existen las condiciones adecuadas para que las sociedades financieras realicen la venta de su cartera.

**7.10.4** Las sociedades financieras, tendrán un período de 4 años para cumplir con el inciso i), fracción VI del punto 7.5.1 de estas Condiciones, otorgando créditos relacionados de hasta:

- El 100% el capital contable que la sociedad financiera reporte hasta el 30 de abril del año 2001.

- El 75% del capital contable que la sociedad financiera reporte hasta el 30 de abril del año 2002.
- El 50% del capital contable que la sociedad financiera reporte hasta el 30 de abril del año 2003.
- El 25% del capital contable que la sociedad financiera reporte hasta el 30 de abril del año 2004.
- El 0% del contable que la sociedad financiera reporte a partir de 1º. De mayo del año 2005.

El monto que exceda los límites establecidos en este numeral, deberá capitalizarse al 100%.

**7.10.5** El inciso d) del numeral 7.5.3, respecto a la colocación en deuda subordinada, será aplicable cuando el FOVI determine que las condiciones del mercado son las adecuadas para que las sociedades financieras realicen dicha emisión, mientras tanto, deberán cumplir con el 5% de las emisiones a través de emisiones públicas de títulos, financiamiento bancario, bursatilización de cartera o alguna combinación de éstas y, mantener una calificación corporativa equivalente a “grado de inversión”.

**7.10.6** Con respecto al numeral 7.5.3.1, incisos aii), aiii), bii), civ) y cv); y durante el periodo que el FOVI considere pertinente, la sociedad financiera tendrá que presentar sus propuestas de colocación, para que el FOVI determine si éstas las va a computar dentro de la captación del 5% del inciso 7.5.3.

**7.10.7** Aquellas sociedades financieras que no cumplan con alguno de los numerales de estas Condiciones, exceptuando los puntos 7.1 y 7.3.3, tendrán un plazo de 45 días para presentar al FOVI un programa de ajuste.

**7.10.8** Con respecto al numeral 7.7 de estas Condiciones, el cálculo de la participación de las sociedades financieras en las subastas que se celebren durante el año 2000, para determinar el valor de  $(PS_i)$  se tomará como capital modificado, al monto que resulte de la suma del capital contable más las provisiones preventivas para riesgos de crédito y como índice de apalancamiento  $(CA_i)$ , a la razón que resulte de este capital modificado sobre la cartera total. Los montos para determinar éstos conceptos serán los registrados al cierre del mes de diciembre de 1999.

**7.10.9** Las sociedades financieras que actualmente capitalizan al 4.8% los créditos individuales financiados con recursos de FOVI, tendrán como fecha límite el 31

de diciembre del año 2001, para cumplir con lo establecido en el inciso d) del punto 7.5.3.

- 7.10.10** Los Anexos 10 y 11 de estas Condiciones, entrarán en vigor a partir del 1º de junio del 2000.

## **CAPITULO VIII**

### **8. DISPOSICIONES GENERALES.**

- 8.1** El FOVI abrirá líneas de crédito a los intermediarios financieros para la operación de los créditos derivados de derechos asignados mediante subastas, o para los asignados directamente por el Fondo a dichos intermediarios financieros.

- 8.2.1** En los contratos entre los intermediarios financieros y el acreditado referentes a operaciones de crédito, y en caso de incumplimiento del acreditado, deberá estipularse que el intermediario financiero tendrá el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de capital y sus accesorios y se hará exigible el saldo insoluto del crédito, independientemente de lo señalado en el segundo párrafo del punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

En caso de que los intermediarios financieros no entreguen al FOVI las cantidades de dinero que reciban de sus acreditados a más tardar el primer día

hábil del mes siguiente a aquel en que se causen, pagará a éste además una pena equivalente a 1.5 veces la tasa de interés ordinaria correspondiente aplicable a dichos intermediarios financieros.

- 8.3** Para los efectos de estas Condiciones se entenderá por salario mínimo general mensual, el que resulte de multiplicar por treinta el salario mínimo general diario para el Distrito Federal.
- 8.4** Las operaciones entre los intermediarios financieros y el acreditado se instrumentarán mediante contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria, fiduciaria, o prendaria cuyos sistemas de pagos y clausulados se apeguen a estas Condiciones. No obstante, el intermediario financiero podrá presentar a la consideración del FOVI para su autorización, variantes de contrato, respetando la esencia del clausulado mínimo.
- 8.5** Los intermediarios financieros deberán proporcionar a los acreditados de largo plazo, como parte integrante del contrato, un folleto explicativo del régimen de pagos aplicable a estos créditos, el que deberán presentar al FOVI para su registro.
- 8.6** Las autorizaciones especiales para asignación de créditos sólo serán concedidas por el fideicomitente.
- 73
- 8.7** El FOVI abrirá líneas de crédito globales a los intermediarios financieros para la operación de los créditos derivados de derechos asignados mediante subastas, o para los asignados directamente por el Fondo.
- Estas líneas se documentarán mediante contrato, que permitirá el financiamiento de todos los productos del FOVI.
- 8.8** El FOVI podrá cofinanciar proyectos habitacionales conjuntamente con los intermediarios financieros, siempre y cuando el financiamiento se destine a las viviendas indicadas en estas Condiciones. En estos casos, las condiciones financieras se convendrán entre el FOVI y los intermediarios financieros.

26/04/2000

## CAPITULO IX

### 9. TRANSITORIOS.

- 9.1** Estas condiciones entrarán en vigor a partir del 1 de agosto de 1999 y serán aplicables a todos aquellos créditos que se deriven de las próximas asignaciones, así como para los derivados de subastas anteriores, realizadas a partir de septiembre de 1998, cuyas convocatorias indicaron la aplicación de nuevas condiciones financieras a partir del 1 de julio de 1999, y a las demás en la medida en que se venza su plazo.
- 9.2** Tratándose de los derechos sobre créditos asignados en las subastas anteriores a la entrada en vigor de estas Condiciones, la capacidad de pago del acreditado se determinará en relación con el monto del crédito, cuando destine no más del 25% de su ingreso neto o del 30% del ingreso bruto al pago del crédito correspondiente.
- 9.3** Tanto los intermediarios financieros como los promotores deberán presentar sus solicitudes y documentación, en los formatos actualizados que el FOVI les ha proporcionado para tal efecto, o en aquellos otros que se hagan de su conocimiento, de no ser así, se tendrán por no presentados.
- 9.4** Las modificaciones a las Condiciones Generales de Financiamiento correspondientes al día 26 de abril de 2000, entrarán en vigor el día 1 de mayo del 2000 sin perjuicio de lo establecido en el punto 7.10.
- 9.5** En los créditos otorgados con anterioridad a las modificaciones del día 26 de abril del 2000, los intermediarios financieros deberán continuar cumpliendo, para tener acceso a la garantía del FOVI y, en su caso, al anticipo de la misma, con el requisito de haber demandado a los acreditados antes de la séptima mensualidad vencida no pagada, además de cumplir con lo previsto en los anteriores puntos 1.8.1.2 y 1.8.1.3 existentes de las Condiciones Generales de Financiamiento.

**Atentamente**

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

**LIC. ANGEL ANTONIO PALOMINO HASBACH**  
Director General de Intermediarios  
Financieros de Fomento del Banco  
de México y Delegado Fiduciario General

**DR. JAVIER CARDENAS RIOSECO**  
Director de Intermediarios Financieros  
de Fomento del Banco de México  
y Delegado Fiduciario General

26/04/2000

ANEXO 10

DISPOSICIONES DE CARÁCTER PRUDENCIAL  
EN MATERIA DE CRÉDITO

26/04/2000

ANEXO 11

CONDICIONES MÍNIMAS PARA UN ADMINISTRADOR DE CREDITOS

## 7.2.3 REPORTE DE CARTERA VENCIDA

NO. DE REGISTRO EN FOVI Y NOMBRE DE LA SOFOL  
 INFORME AL  
 SALDO INSOLUTO DE LA CARTERA TOTAL DE CREDITO

<b>600</b>	<b>MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.</b>
	2000/05/26
\$	-

<b>SALDO INSOLUTO DE LOS CREDITOS INDIVIDUALES FINANCIADOS CON RECURSOS DEL FOVI Y CON OTROS RECURSOS</b>			
Mensualidades no pagadas	Financiados con recursos del FOVI	Financiados con Otros Recursos	Total
De 4 - 6	\$ -	\$ -	\$ -
Más de 6	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -

<b>SALDO INSOLUTO DE LOS CREDITOS PUENTE FINANCIADOS CON RECURSOS DEL FOVI Y CON OTROS RECURSOS</b>			
Mensualidades no pagadas	Financiados con recursos del FOVI	Financiados con Otros Recursos	Total
De 3 - 6	\$ -	\$ -	\$ -
Más de 6	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -

<b>SALDO INSOLUTO TOTAL DE LOS CREDITOS CON CARTERA VENCIDA</b>			
	Financiados con recursos del FOVI	Financiados con Otros Recursos	Total
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Razón cartera vencida/cartera total</b>			<b>#¡DIV/0!</b>

7.3.1 DIVERSIFICACION GEOGRAFICA

NO. DE REGISTRO EN FOVI Y NOMBRE DE LA SOFOL  
 INFORME AL  
 FECHA EN QUE LA SOCIEDAD FINANCIERA OBTUVO SU REGISTRO EN EL FOVI  
 AÑOS DE ESTAR OPERANDO CON EL FOVI

600	MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.
	2000/05/26
	1998/08/25
	1.75

CREDITOS FINANCIADOS CON	RECURSOS PROVENIENTES DEL FOVI			OTROS RECURSOS			RECURSOS PROVENIENTES DEL FOVI MAS OTROS RECURSOS			PUNTOS	
	Estado	Cantidad de Viviendas Individualizadas	Saldo Insoluto en pesos de la Cartera Total Individualizada	Porcentaje del Monto Cartera Individualizada	Cantidad de Viviendas Individualizadas	Saldo Insoluto en pesos de la Cartera Total Individualizada	Porcentaje del Monto Cartera Individualizada	Cantidad de Viviendas Individualizadas	Saldo Insoluto de la Cartera Individualizada		Porcentaje del Saldo Insoluto de la Cartera Individualizada
Aguascalientes	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Baja California	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Baja California Sur	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Campeche	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Coahuila	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Colima	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Chiapas	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Chihuahua	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Distrito Federal	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Durango	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Guanajuato	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Guerrero	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Hidalgo	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Jalisco	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
México	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Michoacan	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Morelos	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Nayarit	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Nuevo León	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Oaxaca	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Puebla	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Querétaro	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Quintana Roo	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
San Luis Potosí	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Sinaloa	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Sonora	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Tabasco	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Tamaulipas	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Tlaxcala	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Veracruz	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Yucatán	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
Zacatecas	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	#1DIV/01
<b>Totales</b>	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	<b>AUN NO TIENE TRES AÑOS DE OPERACION</b>
<b>Zona Metropolitana</b>	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	
<b>Resto del País</b>	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	



## 7.3.3 LIQUIDEZ

NO. DE REGISTRO EN FOVI Y NOMBRE DE LA SOFOL  
 INFORME DE  
 ACTIVOS TOTALES AL CIERRE DEL SEGUNDO MES INMEDIATO ANTERIOR

600	MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.
	2000/05/26
\$	-

## Determinación del Saldo Promedio Diario Mensual en Inversiones

Concepto	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares	Pesos	Dólares
Día	1		2		3		4		5	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio		9.00		9.00		9.00		9.00		9.00
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	6		7		8		9		10	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio		9.00		9.00		9.00		9.00		9.00
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	11		12		13		14		15	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio										
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	16		17		18		19		20	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio										
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	21		22		23		24		25	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio										
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	26		27		28		29		30	
Caja										
Valores Gubernamentales										
Papel Bursatil										
Depósitos a la Vista										
Tipo de cambio										
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Día	31									
Caja			<b>RESUMEN</b>							
Valores Gubernamentales			<b>1% de los Activos Totales</b>							
Papel Bursatil			Promedio de las Inversiones en pesos							
Depósitos a la Vista			Promedio de las Inversiones en dólares							
Tipo de cambio			<b>Total</b>							
<b>Total</b>	\$ -	\$ -	<b>Insuficiencia en Inversiones</b>							





## 7.5 APALANCAMIENTO

NO. DE REGISTRO EN FOVI Y NOMBRE DE LA SOFOL  
 INFORME DE  
 SALDO INSOLUTO DE LA CARTERA TOTAL

600

MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.

2000/05/26

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	
<b>Características de los Créditos</b>											<b>Saldos</b>	
	Tipo de Crédito	Garantía	Mensualidades consecutivas no pagadas	Enganche	Consulta a una sociedad de información crediticia	Excedente	Saldo Insoluto	Saldo de los créditos contenidos del numeral X la XXIV	Saldo Insoluto Neto	Indice de apalancamiento	Totales	
I	Individual	con FOVI					\$ 1,000.00	\$ 8.00	\$ 992.00	4.8%	\$ 47.62	
II	Individual	sin FOVI					\$ 10.00	\$ 1.00	\$ 9.00	8.0%	\$ 0.72	
III	Individual	con FOVI	4 a 6				\$ 5.00	\$ -	\$ 5.00	13.5%	\$ 0.68	
IV	Individual	sin FOVI	4 a 6	>25%			\$ -	\$ -	\$ -	13.5%	\$ -	
V	Individual	sin FOVI	4 a 6	<=25%			\$ -	\$ -	\$ -	27.0%	\$ -	
VI	Individual	con FOVI	más de 6				\$ 3.00	\$ -	\$ 3.00	27.0%	\$ 0.81	
VII	Individual	sin FOVI	más de 6	>25%			\$ -	\$ -	\$ -	27.0%	\$ -	
VIII	Individual	sin FOVI	más de 6	<=25%			\$ -	\$ -	\$ -	54.0%	\$ -	
IX	Construcción						\$ 500.00	\$ 80.00	\$ 420.00	8.0%	\$ 33.60	
X	Construcción		3 a 6				\$ 5.00	\$ 3.00	\$ 2.00	54.0%	\$ 1.08	
XI	Individual	con problemas					\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XII	Individual	con FOVI			sin		\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XIII	Individual	sin FOVI			sin		\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XIV	Individual	con FOVI			cartera vencida		\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XV	Individual	sin FOVI			cartera vencida		\$ 1.00	\$ -	\$ 1.00	100%	\$ 1.00	
XVI	Individual					relacionados	\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XVII	Individual	insuficiente					\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XVIII	Construcción		más de 6				\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XIX	Construcción				sin		\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XX	Construcción				cartera vencida		\$ 5.00	\$ 5.00	\$ -	100%	\$ -	
XXI	Construcción				25% accionistas cartera vencida		\$ 75.00	\$ 3.00	\$ 72.00	100%	\$ 72.00	
XXII	Construcción	insuficiente					\$ -	\$ -	\$ -	100%	\$ -	
XXIII	Construcción					grupo de interes relacionados	\$ 5.00	\$ 1.00	\$ 4.00	100%	\$ 4.00	
XXIV	Construcción						\$ 2.00	\$ -	\$ 2.00	100%	\$ 2.00	
	Total 1										\$ 163.50	

Capital Contable registrado al cierre del mes que comprende este reporte:		\$ -
<b>Mas</b> Provisiones preventivas para riesgos de crédito al cierre del mes que comprende este reporte:		\$ 10.00
Total 2		\$ 10.00
Total 2 - Total 1		\$ 153.50

Diferencias  
 Cartera Total de Crédito

\$ -

FORMATO PARA INFORMAR INICIO DE OBRAS

SR.  
Director General.  
Fondo de Operación y Financiamiento  
Bancario a la Vivienda.  
Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 11.  
Colonia Anzures.  
1159 México, Distrito Federal.

Número de contrato FOVI: \*  
Nombre del conjunto habitacional: \*  
Ubicación del conjunto habitacional: \*  
Número de viviendas: \*  
Tipo de viviendas: \*

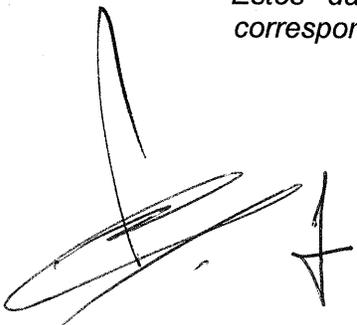
En cumplimiento con la obligación de proporcionar la fecha de inicio de las obras, sin incluir la urbanización, informamos que con fecha *(fecha de inicio)* se dio inicio a la edificación de las viviendas de referencia. Asimismo, le informamos que si ( ) no ( ) se ejercerán recursos de ese Fondo para financiar la construcción de las citadas viviendas.

Atentamente

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA DEL FUNCIONARIO

Debe presentarse en papel membreteado del intermediario financiero.

\* *Estos datos deberán señalarse como se precisan en la carta de asignación correspondiente.*

A handwritten signature consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a crossbar, resembling a stylized 'A' or 'I'. To its right are the initials 'J' and 'F' written in a simple, blocky font.

1.8.2.5 REPORTE DE LOS ACREDITADOS CON 4 MENSUALIDADES CONSECUTIVAS NO PAGADAS

NO. DE REGISTRO EN FOVI Y NOMBRE DE LA SOFOL  
INFORME AL

600	MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.
	2000/05/26

INFORMACIÓN DEL ACREDITADO			No. De Contrato	Subasta en la que ganó derechos	Antigüedad del crédito	Monto de erogaciones netas vencidas	Saldo Insoluto en pesos		
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE (S) COMPLETOS							
SUMA TOTAL						\$	-	\$	-

**FORMATO PARA INFORMAR MENSUALMENTE EL AVANCE  
DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION**

**SR.  
Director General.  
Fondo de Operación y Financiamiento  
Bancario a la Vivienda.  
Av. Ejército Nacional No. 180, Piso 11.  
Colonia Anzures.  
1159 México, Distrito Federal.**

En cumplimiento con la obligación de informar mensualmente el avance de las obras de construcción de las viviendas financiadas a través de este Intermediario, informamos los avances de obra de los Conjuntos Habitacionales relacionados a continuación, correspondientes al mes de (Fecha del Informe).

Número de contrato FOVI	Nombre del Conjunto Habitacional	Avance Global de Urbanización

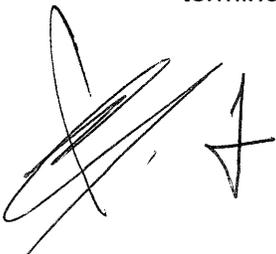
Atentamente

---

NOMBRE Y FIRMA DEL FUNCIONARIO

Debe presentarse en papel membreteado del intermediario financiero.

Deberá anexar en diskette la información del avance de construcción de las viviendas en los términos indicados en la hoja siguiente de este Anexo.



## ESTRUCTURA DEL ARCHIVO PARA ENTREGAR INFORMACION DE AVANCES DE OBRA DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CON DERECHOS VIGENTES

- Deberá presentarse en archivos de texto (TXT), con columnas separadas por tabuladores sin encabezados ni títulos.
- Se nombrará al archivo con las siglas AO (avance de obra) y los 3 dígitos del Número Clave de Intermediario Financiero, por ejemplo, para el Intermediario Hipotecaria Mexicana el archivo de texto se llamará AO605.TXT.
- El diskette que contenga los archivos deberá ser de 3 ½” sin autoarranque y verificado de virus. Los diskettes en los que FOVI detecte virus serán rechazados.

El diskette deberá ostentar una etiqueta que contenga la siguiente leyenda:



La descripción de las columnas que debe contener el archivo se muestra a continuación:

<u>Tipo de Dato</u>	<u>Descripción</u>
1 C10	Clave del contrato FOVI
2 N4,0	Número individual de la vivienda (clave FOVI individual)
3 N3,2	Porcentaje de avance de obra

Descripción. Los tipos de datos están definidos como en una tabla Dbase III donde:

C	carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Numero de posiciones decimales

ejemplo:

C10	se esperan 10 caracteres
N10,0	se espera un dato numérico con cero decimales
N10,2	se espera un dato numérico con dos decimales

Por ejemplo, a partir de una hoja de cálculo de Excel el archivo se formaría como se muestra a continuación:

clave contrato FOVI	clave individual de vivienda FOVI	avance por vivienda
0162000001	250	55.23
0162000001	251	23.64
0162000001	252	12.50
0162000001	253	45.80
0162000001	254	56.90
0162000001	255	47.20
0162000001	256	16.50
0162000001	257	35.40
0162000001	258	46.50
0162000001	259	12.60
0162000001	260	58.47

se crea el archivo para FOVI, el cual quedaría como se muestra:

0162000001	250	55.23
0162000001	251	23.64
0162000001	252	12.50
0162000001	253	45.80
0162000001	254	56.90
0162000001	255	47.20
0162000001	256	16.50
0162000001	257	35.40
0162000001	258	46.50
0162000001	259	12.60
0162000001	260	58.47