

México, D. F., 23 de julio de 1999.

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MULTIPLE Y
A LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO:**

Con base en las Reglas de Operación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) de fecha 20 de mayo de 1993, y con el fin de que las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo hipotecario e inmobiliario, que cuenten con registro vigente en el FOVI, en adelante intermediarios financieros, puedan canalizar los recursos y garantías de este Fondo, se dan a conocer las Condiciones Generales de Financiamiento que regirán los créditos que otorguen con esos recursos.

INDICE

CAPITULO I

- 1. CREDITOS DE LARGO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS
A PROMOTORES E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS. (PAG. 8)**

**PARA INDIVIDUOS O INVERSIONISTAS QUE ADQUIERAN,
CONSTRUYAN O MEJOREN VIVIENDA.**
- 1.1 DESTINO.**
- 1.2 ASIGNACION.**
- 1.3 ACREDITADOS.**
- 1.4 VIVIENDAS FINANCIABLES.**
- 1.5 CONDICIONES FINANCIERAS.**
- 1.6 OBLIGACIONES DE ARRENDADORES.**
- 1.7 CONTRATACION.**
- 1.8 GARANTIAS A LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.**

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. REGULACION ESPECIFICA PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO. (PAG. 55)**
- 7.1 REQUISITOS.**
- 7.2 OPERACIÓN.**
- 7.3 DIVERSIFICACION DE CARTERA.**
- 7.4 REQUISITOS DE ORIGINACIÓN Y SERVICIO.**
- 7.5 APALANCAMIENTO.**
- 7.6 CREDITOS RELACIONADOS.**
- 7.7 CALIFICACION DE CARTERA.**
- 7.8 GRUPO DE INTERESES COMUNES.**
- 7.9 INCUMPLIMIENTO.**
- 7.10 TRANSITORIOS.**

CAPITULO VIII

- 8. DISPOSICIONES GENERALES. (PAG. 73)**

CAPITULO IX

- 9. TRANSITORIOS.
(PAG. 75)**

26/04/2000

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

26/04/2000

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
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
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

C A P I T U L O I

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

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

1.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

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

1.2 Asignación.

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

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

1.3 Acreditados.

26/04/2000

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%
30 años	0.0	1.0	2.5	4.0
20 años	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.

1.4.1.4 Lote con servicios es aquel que cuenta como mínimo, al pie del propio lote, con los servicios de luz, agua, drenaje, alumbrado público y guarniciones.

1.4.1.5 Como parte de la vivienda podrán existir servicios comunes a varias viviendas, para el aseo personal y/o la preparación de alimentos, entre otros afines.

1.4.1.6 Proyecto habitacional.

Es el grupo de viviendas contiguas, comprendidas en una misma postura para participar en las subastas de derechos sobre créditos, separadas únicamente por vialidades y que deben estar ubicadas en un solo predio de una misma población, independientemente que se destine para adquisición o arrendamiento, incluyendo su equipamiento. El grupo no podrá exceder de trescientas viviendas.

1.4.1.7 Conjunto habitacional.

Es un grupo de proyectos habitacionales en un mismo predio, que puede comprender viviendas de distinto valor, así como diferentes destinos.

Todas las calles de los conjuntos habitacionales, deberán contar en las esquinas de las banquetas con rampas para el paso de sillas de ruedas para discapacitados, conforme con las características y especificaciones contenidas en el Anexo 32 de estas Condiciones.

1.4.2 Registro de proyecto ejecutivo.

1.4.2.1 Derogado.

1.4.2.2 Registro de proyecto ejecutivo.

Contiene el proyecto arquitectónico y urbanístico de un grupo de viviendas, que deberá incluir la licencia de construcción y demás autorizaciones vigentes para iniciar la construcción de las viviendas.

Este registro lo expedirá el FOVI, y es requisito para que la construcción o adquisición de la vivienda sea financiada, su vigencia será la misma del crédito.

Los promotores deberán obtener el citado registro por medio del intermediario financiero a través del cual se ejercerán los derechos sobre créditos asignados, dentro del plazo de trescientos sesenta días naturales, contado a partir de la fecha de la celebración de la subasta respectiva.

Los intermediarios financieros a quienes se les asignen derechos sobre créditos, deberán obtener dicho registro dentro del plazo de cuatrocientos cincuenta días naturales, contado a partir de la fecha de la celebración de la subasta respectiva.

1.4.2.3 Documentación.

El formato de solicitud y la documentación necesaria para la obtención del registro de proyecto ejecutivo, se indican en el Anexo 3 de estas Condiciones y deberá presentarlos al FOVI, el promotor por conducto del intermediario financiero a través del cual se ejercerán los derechos sobre créditos correspondientes, o bien, en su caso el intermediario financiero.

1.4.2.4 Modificaciones.

El registro de proyecto ejecutivo deberá modificarse siempre que ocurran cambios tales que requieran adecuar la licencia de construcción o se cambien especificaciones relativas al área construida, a la conformación de espacios, a los acabados por otros que no sean equivalentes a los sustituidos, aún cuando no signifiquen una modificación en el valor de la vivienda. Dichas modificaciones, se acompañarán con la licencia de construcción modificada y los promotores deberán presentarla al FOVI a través del intermediario financiero para su registro, de lo contrario no se ejercerán los derechos sobre créditos.

1.4.2.4.1 Cesión de derechos sobre créditos.

Sólo se autorizarán aquellas cesiones de derechos sobre créditos que se celebren entre empresas filiales del promotor que participó en la subasta por sí o por medio de un intermediario financiero.

1.4.2.4.2 Cambio de ubicación.

El promotor a través del intermediario financiero, o bien directamente el intermediario financiero a quien se le asignaron los derechos sobre créditos respectivos, podrán solicitar al FOVI, el cambio de ubicación, dentro del polígono registrado en el contrato de asignación de derechos y por la totalidad de las viviendas sin iniciar y respecto de las cuales no se haya ejercido crédito para la construcción.

1.4.2.5 Materiales y obras.

La duración de la estructura y construcción de la vivienda, no deberá ser menor a la del plazo establecido para amortizar el crédito.

Las obras de urbanización y edificación de la vivienda, deberán basarse y coincidir en todos sus aspectos con los planos y documentos que sirvieron de base para obtener el registro de proyecto ejecutivo.

1.5 Condiciones financieras.

1.5.1 Valores.

1.5.1.1 Valor máximo.

El valor máximo de la vivienda objeto de financiamiento, al momento de la escrituración, será hasta el equivalente a 156,750 unidades de inversión.

1.5.1.2 Tipos de vivienda.

El FOVI establecerá diversos tipos de vivienda de acuerdo con su valor mínimo y/o máximo, que se darán a conocer en las convocatorias para las subastas y/o en el Anexo 4 de estas Condiciones.

1.5.1.3 Cambio de categoría.

Podrá concederse el cambio de categoría de vivienda. Para tal efecto, deberá cubrirse al FOVI, cuando el cambio sea hacia una vivienda de mayor valor, el pago equivalente al doble de la aportación promedio ponderada del tipo de vivienda a la que se cambia, de la subasta inmediata anterior, en lugar de la aportación originalmente ofrecida.

Tratándose de cambio hacia una vivienda de menor valor, se conservará el pago de la aportación original.

1.5.1.4 Conceptos comprendidos en el valor.

El valor de la vivienda, deberá comprender todas las áreas sobre las que tenga derecho de propiedad el adquirente, y se determinará mediante avalúo expedido por intermediario financiero autorizado en el momento del otorgamiento del crédito, deberá reflejar el valor de mercado prevaleciente en ese momento, independientemente el costo del terreno, de la edificación y de los subsidios recibidos. Para ese propósito, se deberá consultar la base de datos de FOVI para comparar al menos con dos propiedades cercanas y explicar las diferencias cuando excedan de un 5%.

En el caso de los centros históricos o de viviendas con rentas congeladas, se podrá excluir del avalúo el valor del terreno.

1.5.2 Monto inicial de los créditos.

1.5.2.1 Para adquisición, construcción o mejora.

1.5.2.1.1 Para adquisición.

El importe del crédito destinado a financiar la adquisición de vivienda, podrá ser de hasta la cantidad equivalente a 94,050 unidades de inversión, y en ningún caso superior al 90% del valor de la misma, estando o suponiéndola construida y se determinará en unidades de inversión.

1.5.2.1.2 Para construcción o mejora.

El importe del crédito destinado a financiar la construcción o mejora de la vivienda, podrá ser de hasta el 65% del valor de la misma, estando o suponiéndola construida, que deberá ser ejercido y liquidado dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses contado a partir de la fecha de asignación.

1.5.2.2 Para arrendamiento.

Cuando el destino del financiamiento sea la adquisición para arrendamiento, el importe del crédito podrá ser hasta por el 70% del valor de la vivienda.

1.5.2.3 Para arrendamiento con opción a compra.

Cuando mediante un contrato con el clausulado mínimo señalado en el Anexo 5 de estas Condiciones, exista la obligación por parte del acreditado ya sea persona física o moral, de vender la vivienda al primer arrendatario en un plazo máximo de cinco años, el monto del crédito podrá ser de hasta el 90% del valor de la vivienda, sin exceder en ningún caso la cantidad equivalente a 94,050 unidades de inversión. El arrendatario podrá transferir a terceros su derecho a la opción de compra.

1.5.3 Tasas de interés y comisiones en créditos para la adquisición.

1.5.3.1 Intereses ordinarios y moratorios.

Intereses ordinarios.

Los créditos devengarán mensualmente una tasa de interés real anual, compuesta por la que el FOVI de a conocer por su fondeo y las comisiones por su garantía; más el margen financiero del intermediario financiero.

Intereses moratorios.

En caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, pagará mensualmente, intereses moratorios o una pena por mora determinada por cada intermediario financiero. Los intermediarios financieros informarán su monto al FOVI.

Los intereses moratorios serán calculados únicamente sobre los pagos mensuales vencidos acumulados.

1.5.3.2 Comisiones a cargo del acreditado.

Los intermediarios financieros podrán cobrar libremente comisiones por la originación del crédito, debiéndolas informar al FOVI. Estas comisiones se podrán financiar con recursos del FOVI, previa autorización de éste, siempre y cuando el monto total del crédito no exceda el señalado en el punto 1.5.2.1 anterior. Asimismo, cobrarán una comisión mensual fija por

administración no menor a 65 unidades de inversión; 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.

1.5.4.1.2 Los pagos en unidades de inversión por principal e intereses a cargo de los acreditados serán por mensualidades vencidas que se cubrirán al intermediario financiero el primer día de cada mes.

1.5.4.1.2.1 Pagos en mora.

Los pagos que efectúe el acreditado en mora; es decir, posteriores a la fecha estipulada para ello, serán aplicados en el orden siguiente:

- a) Intereses moratorios.
- b) Seguros.
- c) Gastos de cobranza.
- d) Comisión de administración.
- e) Garantías del FOVI.
- f) Intereses del FOVI.
- g) Margen financiero del intermediario.
- h) Capital.

1.5.4.2 Pagos anticipados.

El acreditado tendrá derecho a efectuar pagos anticipados.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado, reduciéndose el plazo del crédito.

En caso de pago anticipado por el monto total del saldo insoluto del crédito, se aplicará el día en que se formalice.

1.5.4.3 Financiamiento de intereses.

En aquellas mensualidades en las que la vivienda se encuentre en proceso de construcción, el pago a cargo del acreditado podrá ser cero de

conformidad con el intermediario financiero; por lo que, el monto de los intereses ordinarios devengados podrá ser financiado totalmente, siempre y cuando la estimación del valor por unidad modelo de la vivienda, como si la misma estuviera terminada, no exceda el valor máximo de la categoría de inscripción o del monto establecido en la convocatoria correspondiente.

1.5.4.4 Plazos y amortizaciones de los créditos.

Los créditos se contratarán por un plazo de 240 ó 360 mensualidades a elección del intermediario financiero.

1.5.4.5 Sistema alternativo de pagos para efectos contables.

El FOVI podrá autorizar la aplicación de sistemas de pago financieramente equivalentes al descrito en los puntos 1.5.3 y 1.5.4, excepto en materia de su presentación contable. Estos sistemas tendrán los mismos pagos mensuales del punto 1.5.4 y los créditos serán amortizables en la misma fecha señalada en dicho punto.

1.5.4.6 Primas de seguro.

Los acreditados contratarán y mantendrán vigente, un seguro de vida e invalidez y un seguro de daños a la vivienda, por lo que facultarán a los intermediarios financieros para que por su cuenta y orden paguen las primas correspondientes; las que no podrán cubrirse con el importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que se devenguen o paguen los intereses y podrán cubrirse como una comisión específica, como margen o como un pago fijo en unidades de inversión.

1.6 Obligaciones de arrendadores.

1.6.1 Tratándose de viviendas para arrendamiento, el inversionista se debe obligar a:

- a) Iniciar la renta de las viviendas en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la fecha de consolidación del crédito;

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

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

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

1.6.2

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

1.7 Contratación.

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

1.8 Garantías a los intermediarios financieros.**1.8.1 Garantía por incumplimiento del acreditado.**

El FOVI garantizará 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 calificadoradora 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 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.

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.

26/04/2000

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:

26/04/2000

- 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:

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

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.

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.

CAPITULO II

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

Para individuos o promotores que adquieran, construyan o mejoren vivienda y promotores que inviertan en su capacidad productiva.

A estos créditos les serán aplicables las disposiciones contenidas en el Capítulo I, salvo lo siguiente:

2.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) Adquisición de vivienda usada, por individuos o promotores, cuando la vayan a mejorar;
- b) Anticipos y gastos de escrituración para la adquisición de vivienda, por individuos;
- c) Mejoramiento de vivienda, por individuos o promotores;
- d) Construcción de vivienda, por individuos o pequeños promotores;
- e) Construcción de vivienda por promotores con derechos asignados en las subastas de largo plazo a promotores;
- f) Capacidad productiva para promotores grandes y pequeños; y
- g) El financiamiento de intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo.

2.2 Asignación.

Los créditos deberán provenir de líneas de crédito de medio plazo subastadas a intermediarios financieros, o por autorización especial del FOVI. En el caso de créditos para grandes promotores, éstos deberán

contar con derechos sobre crédito de subastas a largo plazo a promotores. Los pequeños promotores, podrán también recurrir a los créditos derivados de las líneas de largo plazo subastadas a los intermediarios financieros.

2.3 Acreditados.

Los créditos sólo se otorgarán a personas físicas que habiten o vayan a habitar la vivienda y que cumplan los requisitos señalados en los puntos 1.3.1 y 1.3.3 de estas Condiciones, así como a promotores de vivienda.

2.4 Viviendas financiables.

Las estipuladas en el punto 1.4 de estas Condiciones. Los proyectos para inversión en capacidad productiva requerirán aprobación especial del FOVI, que se otorgará en función del grado en que los recursos se comprometan a medio plazo en los programas prioritarios de este Fondo.

2.5 Condiciones financieras.

2.5.1 Monto inicial de los créditos.

El indicado en el punto 1.5.2 de estas Condiciones. En el caso de los apoyos a la capacidad productiva, el FOVI determinará el monto del crédito en la aprobación del proyecto.

2.5.2 Tasa de interés y comisiones a cargo del acreditado.

2.5.2.1 Intereses ordinarios y moratorios.

La tasa y las comisiones a cargo de los acreditados serán las que determinen libremente las partes. Los intereses serán pagaderos mensualmente. Para el caso de incumplimiento de los acreditados, podrán las partes pactar libremente el cobro de intereses moratorios y podrá aplicarse un sistema similar al señalado en el punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

2.5.2.2 Comisiones a cargo del acreditado.

Los intermediarios financieros podrán cobrar libremente comisiones por apertura de crédito, en su caso, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo, debiéndolas informar a este Fondo. Estas comisiones se podrán financiar con recursos del FOVI.

Asimismo, los intermediarios financieros tendrán libertad para cobrar comisiones mensuales que podrán expresarse como proporciones fijas del saldo o por montos fijos en unidades de inversión. Estas comisiones se podrán aplicar a cubrir los costos de riesgo y administración, e inclusive los de apertura. Los intermediarios financieros podrán trasladar total o parcialmente estas comisiones a otros agentes prestadores de servicios.

El FOVI podrá establecer el cobro de comisiones mensuales agregables al saldo o al pago a cargo del acreditado.

2.5.3 Esquemas de pago y plazo.

2.5.3.1 Esquemas de pago.

Podrá aplicarse el esquema de pago señalado en el punto 1.5.4 de estas Condiciones, así como variantes del mismo que indiquen el pago mensual a la tasa de interés a cargo del acreditado. Asimismo los intermediarios financieros podrán aplicar otras opciones, siempre y cuando lo autorice previamente el FOVI, y contemplen un mecanismo de financiamiento de intereses, un pago mensual y su forma de indexación. Los esquemas deberán registrarse en el FOVI.

En el caso de créditos a promotores para la construcción o mejoramiento de vivienda se podrán aplicar esquemas de pago sin financiamiento de intereses.

2.5.3.2 Plazo.

El plazo para el pago de estos créditos podrá ser de hasta cinco años.

2.6

Contratación.

Las operaciones de que se trata se formalizarán mediante los procedimientos que establezca el intermediario financiero y podrán pactarse sin garantía hipotecaria o fiduciaria.

CAPITULO III

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

Empresas con desarrollo tecnológico de productos y de servicios de apoyo al mercado de vivienda.

A estos créditos les serán aplicables las disposiciones contenidas en el Capítulo I, salvo lo siguiente:

3.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) Promover los estudios, construcción y demostraciones de mercado de nuevos tipos de vivienda, necesarios para impulsar segmentos del mercado que no muestren un desarrollo adecuado. En cuanto a la venta para demostraciones de mercado, se tendrá el derecho de ejercer créditos de largo plazo en los términos del Capítulo I de estas Condiciones;
- b) Desarrollar nuevas tecnologías de procesos de construcción y materiales;
- c) Desarrollar técnicas y sistemas de información y de capacitación;
- b) Financiar capital de trabajo y equipo a empresas dedicadas a la comercialización de vivienda, tecnología e información, y a la capacitación de empresas relacionadas con el mercado de vivienda;
- e) Apoyar la venta para promotores;
- f) En general, para proyectos que sirvan para el desarrollo institucional del mercado de vivienda y sus mecanismos de operación; y
- f) El financiamiento de intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura

CAPITULO IV

4. CREDITOS DE MEDIO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS A PROMOTORES E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

4.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La construcción, incluyendo la adquisición del terreno, la urbanización primaria y secundaria necesaria o mejora de vivienda, y el equipamiento urbano vendible;
- b) El financiamiento de los intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo; y
- c) El financiamiento de crédito puente para la individualización.

4.2 Asignación.

Los créditos deberán provenir de derechos de crédito subastados a promotores y a intermediarios financieros, sujeto a que el intermediario financiero lo apruebe y el FOVI tenga los recursos.

4.3 Acreditados.

Pueden ser promotores o intermediarios financieros.

4.4 **Viviendas financiables.**

Las viviendas financiables deberán ajustarse a lo señalado en el punto 1.4 de estas Condiciones.

Del equipamiento vendible se financiará solamente la urbanización y construcción; el crédito para su venta o consolidación al promotor, lo podrá otorgar el intermediario financiero con sus propios recursos o de la banca de desarrollo.

4.5 **Condiciones financieras.**

4.5.1 **Valor máximo.**

Tratándose de viviendas deberá estarse a lo señalado en el punto 1.5.1.1. de estas Condiciones.

El valor máximo del equipamiento vendible no podrá exceder del 15% del valor del conjunto habitacional, incluyendo las viviendas con los valores señalados en el Anexo 4 de estas Condiciones y el equipamiento.

4.5.2 **Monto inicial de los créditos.**

El importe del crédito para construcción será en unidades de inversión y hasta por el 65% del valor de la vivienda estando o suponiéndola construida sin exceder en ningún caso la cantidad equivalente a 67,925 unidades de inversión. Durante la etapa de construcción de la vivienda se podrán efectuar una o varias disposiciones del crédito.

Los intermediarios financieros, podrán otorgar crédito para la construcción de acuerdo a la calificación que obtengan, de conformidad con lo siguiente:

Calificación	Porcentaje de Crédito	Crédito máximo en UDIS
Superior	65%	67,925
Promedio Alto	65%	67,925
Promedio	60%	62,700
Promedio Bajo	55%	57,450

El crédito para la construcción y la urbanización a los promotores podrá ser superior al avance de obra, hasta por un monto equivalente al 20% del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo de los promotores.

Tratándose del financiamiento indicado en el inciso c) del punto 4.1 anterior, el monto máximo de crédito será por el importe de la diferencia entre el monto del crédito por individualizar y el crédito desembolsado.

4.5.3 **Tasa de interés y comisiones.**

4.5.3.1

Intereses ordinarios y moratorios.

Los créditos ejercidos con derechos asignados en subastas para la construcción de viviendas devengarán una tasa de interés real fija al momento de su ejercicio, con base en los bonos de desarrollo del Gobierno Federal denominados en unidades de inversión (UDIBONOS). Esta tasa la dará a conocer el FOVI mensualmente y permanecerá durante el plazo del crédito. Los intereses reales se pagarán mensualmente y deberá estarse a lo señalado en el Anexo 12 de estas Condiciones.

Los créditos ejercidos con derechos asignados a promotores o intermediarios financieros devengarán la tasa a que se refieran las convocatorias correspondientes.

Estas tasas las dará a conocer el FOVI mensualmente y permanecerán durante el plazo de los créditos. Los intereses reales se pagarán mensualmente.

En caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, deberá estarse a lo señalado en los dos últimos párrafos del punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

Cuando el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo de los créditos para construcción, pagará mensualmente intereses moratorios a razón de 1.5 veces la tasa de interés ordinaria, respecto de las cantidades no cubiertas, computable desde el incumplimiento y hasta la fecha de pago.

4.5.3.2

Comisiones a cargo del acreditado.

Los acreditados deberán cubrir al FOVI, una comisión por apertura del 0.30 por ciento sobre el monto de la línea, al momento de ejercer la primera disposición del crédito.

Independientemente de lo anterior, deberá estarse a lo señalado en el punto 2.5.2.2 de estas Condiciones.

4.5.4

Pago y plazo.

4.5.4.1

Esquema de pago.

El pago del capital se efectuará al vencimiento del plazo o antes al otorgarse el crédito individual.

4.5.4.2

Plazo.

El plazo máximo para la liquidación de los créditos indicados en el inciso a) y b) del punto 4.1 anterior, será de dos años contado a partir de la fecha de la subasta correspondiente. Tratándose de los créditos puente a que se refiere el inciso c) del citado punto, el plazo máximo será de siete días hábiles bancarios.

4.5.4.3

Ampliación de plazo.

El FOVI podrá otorgar un máximo de dos prórrogas de seis meses cada una, incrementándose la tasa de interés de acuerdo con la convocatoria correspondiente.

4.6 Contratación.

El FOVI requerirá en la contratación el clausulado mínimo contenido en el Anexo 13 de estas Condiciones.

CAPITULO V

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

Promotores que urbanicen, vendan terrenos o bases de vivienda.

5.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La urbanización de terrenos, lotificados o no, que se vayan a destinar primordialmente a la construcción, por promotores de conjuntos habitacionales financiables por el FOVI;
- b) La urbanización y venta de lotes con servicios o bases de vivienda para venta individual; y
- c) El financiamiento de los intereses ordinarios y, en su caso, moratorios, así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo.

5.2 Asignación.

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

5.3 Acreditados.

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

5.4 Proyectos financiables.

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

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

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

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

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

5.5 Condiciones financieras.

5.5.1 Valor máximo.

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

5.5.2 Monto inicial de los créditos.

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

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

5.5.3 Tasa de interés y comisiones a cargo del acreditado.

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

5.5.4 Esquemas de pago y plazo.

5.5.4.1 Esquemas de pago.

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

5.5.4.2 Plazo.

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

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

5.6 Contratación.

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

CAPITULO VI

6. SUBASTAS.

6.1 Subastas de derechos sobre créditos.

6.1.1 Objeto subastado, destino, acreditados, condiciones financieras y viviendas financiadas, son las relativas a los derechos de crédito a que se refieren los productos financieros de los Capítulos I y IV.

Se subastarán derechos sobre créditos para financiar la construcción y adquisición de viviendas. Los créditos, así como las viviendas a ser financiadas, tendrán las características que se indican a continuación:

6.1.2 Derogado.

6.1.3 Derogado.

6.1.4 Derogado.

6.1.5 Derogado.

6.1.5.1 Derogado.

6.1.5.2 Contar con una estimación del valor actual máximo por unidad modelo de la vivienda del proyecto, expresada en unidades de inversión, como si la misma estuviera terminada, efectuada por el intermediario financiero que otorgará el crédito. Este valor estimado determinará el tipo de vivienda en la categoría de inscripción de los proyectos en las subastas.

6.1.5.3 Corresponder a la categoría de vivienda a que, según la convocatoria respectiva de cada una de las subastas se refiera, relativa a tipo de vivienda, destino del crédito: para adquisición o arrendamiento, localización de la vivienda, valor de la misma o cualquier otra característica que al efecto se indique.

6.1.6 Posturas.

6.1.6.1 Presentación de las posturas.

6.1.6.1.1 Cada postura se referirá a un solo proyecto, que no podrá exceder de trescientas viviendas contiguas, separadas únicamente por vialidades y ubicadas en un solo predio. No podrá presentarse más de una postura para un mismo proyecto.

En caso de que un postor participe en una misma subasta con dos o más proyectos, deberá presentar una postura por cada proyecto.

6.1.6.1.2 Tratándose de subastas de derechos sobre créditos para la individualización de viviendas, tanto para promotores e intermediarios financieros, como sólo para intermediarios financieros, las posturas se presentarán señalando la aportación que cada postor ofrezca realizar al FOVI. La aportación se expresará en centavos y décimas de centavo por cada peso sobre el valor de la vivienda en unidades de inversión, ajustado por el porcentaje máximo de crédito según la categoría de inscripción de la subasta en que se participe y

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

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

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

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

6.1.6.2 Efectos de las posturas.

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

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

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

6.1.7 Postores.

6.1.7.1 Requisitos para ser postor.

En cada subasta sólo podrán ser postores las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo hipotecario o inmobiliario que se encuentran inscritas en el registro del FOVI. También podrán ser postores los 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 inscripción vigente y actualizada como promotor en el registro del FOVI, cuando menos con 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, 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 el citado registro.

6.1.7.1.2 Derogado.

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 y su autorización respecto a la puja ofrecida. 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 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 Tanto los intermediarios financieros como los promotores deberán 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 del 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 previa 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

convocatoria y, en su caso, el límite superior, adicionando a dicho promedio el factor que también se indique en la citada convocatoria.

Las posturas no comprendidas dentro del "margen de asignación" antes indicado, no participarán en las subastas.

6.1.8.3 En el evento de que en la convocatoria correspondiente se indiquen cantidades absolutas como límites, mínimo y/o máximo para las aportaciones, aquéllas no comprendidas dentro de tales límites no participarán en la subasta.

6.1.8.4 El monto total de los créditos de cada subasta será asignado, por categoría de acuerdo con lo señalado en la convocatoria correspondiente de conformidad con el monto máximo solicitado financiable de cada proyecto, aceptando primero el proyecto con la aportación más alta y continuando en orden descendente hasta agotar dicho monto total de los créditos de la propia subasta. En caso de existir condiciones diferentes de asignación, se establecerán en la convocatoria respectiva.

El monto máximo solicitado financiable de cada proyecto cuya postura reciba asignación, podrá ser expresado en la unidad de cuenta que el FOVI señale en las propias convocatorias.

6.1.8.5 En caso de aportaciones iguales hasta la décima de centavo y que el monto por asignar no fuere suficiente para atender tales posturas, se dará preferencia a la solicitud del postor que primero haya ingresado su documentación a la subasta. Este mismo procedimiento se observará, tratándose de posturas que se presenten señalando margen en puntos base sobre la tasa de interés.

6.1.8.6 En atención a la suma de los montos máximos financiables correspondientes a los proyectos cuyas posturas reciban asignación, parte del monto total de los créditos a que se refiera cada subasta podrá quedar sin asignación.

En el evento de que, en alguna subasta, el monto pendiente por asignar no sea suficiente para cubrir el importe total del monto máximo financiable correspondiente al proyecto a que se refiera la postura más alta aún no atendida, pero sí por lo menos el equivalente al 50% de ella, el monto total de los créditos de la subasta podrá incrementarse en la cantidad

necesaria para completar dicho proyecto, siempre y cuando este último se encuentre integrado, por no más de cien viviendas.

En todo caso, sólo se harán asignaciones de derechos para cubrir proyectos completos.

6.1.8.7 Monto máximo de crédito por postor.

El monto máximo de crédito cuyo derecho se asigne a cada postor, no podrá exceder del equivalente al porcentaje que, respecto del monto total subastado, se determine, en su caso, en la convocatoria correspondiente.

Dicho límite se aplicará a cada postor, o al grupo de personas que de acuerdo con lo dispuesto en estas Condiciones, deba considerarse como un mismo postor.

6.1.8.8 Limite máximo de participación de los intermediarios financieros en las subastas.

El FOVI dará a conocer a los intermediarios financieros, el límite máximo de su participación anual en las subastas de derechos sobre créditos para financiar vivienda con recursos de este Fondo, a más tardar el último día hábil del mes de enero de cada año. Dicho límite se determinará conforme la fórmula presentada en el Anexo 31 de estas Condiciones.

6.1.9 Resultados.

Los resultados de las subastas serán definitivos.

El FOVI dará a conocer por escrito o por otro medio a cada postor y por cada postura que haya presentado, si recibió o no asignación, así como los resultados globales de la subasta. De no recibir asignación le devolverá el cheque que exhibió por el monto total de su aportación.

La comunicación por escrito, quedará hasta por diez días hábiles bancarios a disposición de los postores en las oficinas del FOVI, a partir de las 11:00 horas del segundo día hábil bancario inmediato siguiente al de la subasta de que se trate. Aquellos que no recojan dichas comunicaciones en el plazo señalado, así como a los que lo indiquen, se les hará llegar por escrito o por otro medio a través del intermediario financiero que hayan señalado para este efecto.

6.1.10 Procedimiento operativo posterior a la subasta.

6.1.10.1 Terminación del Proyecto.

El postor tendrá un plazo de veinticuatro meses, contado a partir de la fecha de la subasta, para que los acreditados finales ejerzan los derechos asignados de créditos individuales.

6.1.10.2 Ampliación de plazo para terminación del proyecto.

El FOVI podrá otorgar ampliaciones de plazo para concluir la individualización de las viviendas, por períodos de seis meses; siempre y cuando se solicite cuando menos con cinco días hábiles antes del vencimiento de ejercicio y el postor cubra al FOVI el monto equivalente a la aportación del promedio ponderado de las posturas de la subasta inmediata anterior. Las ampliaciones subsecuentes las podrá otorgar el FOVI con el pago de las aportaciones señaladas.

6.1.10.3 Ejercicio de los créditos.

6.1.10.3.1 Los créditos relativos a los proyectos que hayan recibido asignación, sólo podrán ejercerse al realizarse la adquisición de vivienda, concluida su construcción o sustituido el crédito y les podrán ser aplicables las condiciones financieras que estén vigentes al momento de ejercer los derechos sobre créditos de largo plazo.

6.1.10.3.2 Los créditos derivados de subastas serán operados por el o los intermediarios financieros que cada postor designe para tal efecto, siempre que los mismos estén de acuerdo.

Los postores podrán cambiar de intermediario financiero, siempre y cuando éste otorgue su conformidad para operar dichos créditos dentro de los plazos originales.

Tratándose de postores intermediarios financieros, los créditos derivados de subastas serán operados por ellos mismos, en consecuencia no hay cesión de créditos entre intermediarios financieros.

6.1.10.3.3 Los postores deberán cubrir una comisión por apertura del 0.3% sobre el monto del crédito derivado de la asignación de derechos, al momento de ejercer la primera disposición del crédito para la construcción.

6.1.10.3.4 Los créditos asignados sólo podrán ser ejercidos si se cumple con todos los requisitos previstos en estas Condiciones, en las demás disposiciones aplicables, y de conformidad con el plazo que, en su caso, el FOVI señale en la convocatoria correspondiente, de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

- 6.1.11 Información.**
Una vez ejercida la primera ministración del crédito para la construcción de viviendas, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos financieros por el crédito puente, de conformidad con el Anexo 17 de estas Condiciones.
Antes de ejercer la segunda ministración del crédito de largo plazo, el promotor deberá enviar al FOVI la información sobre costos de titulación de las hipotecas de la primera ministración, de conformidad con el Anexo 18 de estas Condiciones.
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 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** Cuando no se ejerza, dentro del plazo respectivo, por lo menos el 90 por ciento de los derechos sobre créditos de largo plazo para la adquisición de viviendas derivadas de subastas a promotores e intermediarios financieros, deberá pagarse al FOVI una comisión por no ejercicio del 5 por ciento del monto no ejercido.
En caso de no obtener el registro de proyecto ejecutivo dentro de los plazos concedidos para ello, deberá cubrirse la comisión antes indicada.
Tratándose de un intermediario financiero y en este caso, sólo se aplicará cuando el saldo pendiente de ejercer sea superior al 30 por ciento del monto del crédito.
- 6.1.12.3** Cuando no se ejerza dentro del plazo respectivo, por lo menos el 70 por ciento de los derechos sobre créditos para la construcción, el intermediario financiero deberá pagar al FOVI una comisión de no ejercicio del 2 por ciento del monto ejercido.
- 6.1.12.4** Cuando no se ejerza dentro del plazo respectivo, por lo menos el 90 por ciento de los derechos sobre créditos para la individualización, el intermediario financiero deberá pagar al FOVI una comisión de no ejercicio del 2 por ciento del monto ejercido.
- 6.1.12.5** Si dentro del plazo señalado en el segundo párrafo del punto 1.4.2.2 de estas Condiciones, no obtiene el registro de proyecto ejecutivo, se cancelarán los derechos sobre créditos correspondientes para el crédito a la construcción, subsistiendo los derechos para créditos individuales.
- 6.1.12.6** 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.
- 6.1.12.7** Cualquier incumplimiento por parte de los intermediarios financieros o promotores a lo dispuesto en estas Condiciones, en la subasta de derechos sobre crédito en la que obtuvieron asignación o en las demás disposiciones normativas aplicables, será causa de la cancelación y/o suspensión de los derechos sobre créditos asignados, independientemente del pago de comisiones que deban efectuar al FOVI y de las demás sanciones aplicables.
- 6.1.12.8** En caso de que las viviendas del proyecto resulten de mala calidad, que provoque un quebranto patrimonial al intermediario financiero o cometa el promotor acciones fraudulentas en contra de éste o de los adquirentes, el FOVI podrá excluirlo de subsecuentes subastas, o bien, cancelar su inscripción en el registro de promotores.

6.1.13 Convocatoria.

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

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

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

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

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

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

6.2.1 Objeto subastado.

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

6.2.2 Destino.

Estos créditos podrán otorgarse para:

- a) La adquisición de vivienda nueva edificada por pequeños promotores o vivienda usada, en ambos casos, para ser habitada por su propietario o para ser arrendada. La adquisición podrá apoyarse con sustitución de crédito;
- b) La construcción y mejora cuando la vivienda sea o vaya a ser habitada por su propietario, independientemente que se contrate o no a un promotor o constructor para estas obras. Estos conceptos podrán apoyarse con sustitución de crédito, asimismo la construcción podrá ser para vivienda destinada al arrendamiento; y
- c) El financiamiento de intereses ordinarios y, en su caso, moratorios de los créditos y penas; así como el financiamiento de comisiones por apertura de crédito, estudio socioeconómico o de factibilidad y avalúo.

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

6.2.3 Condiciones financieras.

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

6.2.4 Viviendas financiables.

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

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

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

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

6.2.5 Postores.

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

6.2.6 Procedimiento de asignación.

6.2.6.1 Las posturas se presentarán señalando la aportación que cada postor ofrezca realizar al FOVI. La aportación se expresará en centavos y décimas de centavo por cada peso sobre el valor de la vivienda en unidades de inversión, ajustado por el porcentaje máximo de crédito según la categoría de inscripción de la subasta en que se participe y conforme se precise en la convocatoria correspondiente, debiendo adjuntar cheque nominativo certificado o de caja a favor del Banco de México, por el monto total de la aportación respectiva, o por medio de otro sistema de pago autorizado por el FOVI. El monto de la aportación quedará a favor del FOVI y sólo se devolverá si la postura respectiva no recibe asignación de derechos.

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

Las posturas no comprendidas dentro del "margen de asignación" antes indicado, no participarán en las subastas.

6.2.6.3 Monto máximo de crédito por intermediario financiero.

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

6.2.7 Procedimiento operativo posterior a la subasta.

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

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

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

6.2.8 Incumplimiento.

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

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

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

6.3.1 Objeto subastado.

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

6.3.2 Destino.

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

6.3.3 Acreditados.

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

6.3.4. Condiciones financieras.

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

6.3.5 Proyectos financiables.

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

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

6.3.6 Posturas.

6.3.6.1 Presentación de las posturas.

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

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

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

6.3.7 Postores.

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

6.3.8 Procedimiento de asignación.

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

6.3.8.2 En caso de que así se indique en la convocatoria respectiva, se determinará un "margen de asignación", con base en el promedio ponderado de todas las posturas recibidas, cuyo límite inferior se calculará restando, al referido promedio, el factor señalado en la propia convocatoria y, en su caso, el límite superior, adicionando a dicho promedio el factor que también se indique en la citada convocatoria.

Las posturas no comprendidas dentro del "margen de asignación" antes referido, no participarán en las subastas.

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:

26/04/2000

- 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

7.1.2.2

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.

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.

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.

26/04/2000

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.

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.

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.

26/04/2000

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%.

26/04/2000

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.

26/04/2000

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.
 -

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".

26/04/2000

- 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.

26/04/2000

- 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.

26/04/2000

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.

26/04/2000

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.

26/04/2000

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".

15/08/2000

- 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** Las sociedades deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el anexo 10 de estas Condiciones, en un plazo máximo de 180 días, contado a partir de esta fecha. Aquellas que no puedan cumplir en este plazo con la asignación de las responsabilidades mencionadas en la disposición segunda, podrán someter a consideración del FOVI, un programa que refleje el cumplimiento de las funciones señaladas en la citada disposición, así como la definición de la áreas o personas que asumirán dicha responsabilidad.

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.

26/04/2000

- 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.

CAPITULO IX

9. TRANSITORIOS.

...

- 9.6 Lo dispuesto en el punto 1.4.2.4.2 es aplicable para los derechos sobre créditos asignados en subastas celebradas antes del mes de abril de 2001.
- 9.7 Lo dispuesto en el punto 6.1.12.5 es aplicable para todos los derechos sobre créditos cuyo plazo para obtener el registro de proyecto ejecutivo venza durante el año 2001.

PEQUEÑOS PROMOTORES

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

30/05/01

ANEXO 2

1.4.2.3

DEROGADO

DOCUMENTACION NECESARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICACIONES

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

7. AUTORIZACIONES (En imagen no en autocad)

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

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

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

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

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

*De las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.

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

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

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

TERCERA. La renta convenida es la cantidad de \$ _____¹ mensuales.

CUARTA. Este arrendamiento surte efecto a partir del _____ y hasta el _____².

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

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

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

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

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

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

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

SANCIONES

PENA POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los pagos mensuales están integrados por los siguientes conceptos:

a) __ unidades de inversión, que se aplicarán al pago del crédito e intereses.

b) __ unidades de inversión, por concepto de comisión de administración, y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GASTOS JUDICIALES

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

ANEXO 10
C.G.F. 1.8.1.1

DISPOSICIONES DE CARACTER PRUDENCIAL EN MATERIA DE CREDITO

PRIMERA. Las presentes Disposiciones, tienen por objeto establecer lineamientos mínimos que deberán observar en el desarrollo de la actividad crediticia las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario, inscritas en el Registro de FOVI (Sociedades), para delimitar las distintas funciones y responsabilidades de los órganos sociales, áreas y personal involucrado en dicha actividad, propiciar la creación de mecanismos de control en la realización de las operaciones de crédito, así como fomentar los sanos usos y prácticas financieras y evitar conflictos de intereses.

Para los efectos de las presentes Disposiciones, se entenderá por actividad crediticia, a la colocación de los recursos tanto propios, como los captados de terceros, mediante operaciones de préstamo, descuento o crédito en su más amplio sentido, así como cualquier operación financiera que genere o pueda generar un derecho de crédito a favor de las Sociedades, respecto del cual exista un riesgo de incumplimiento.

SEGUNDA. Las Sociedades deberán delimitar las distintas funciones y responsabilidades en el desarrollo de la actividad crediticia, distinguiendo, cuando menos, las siguientes:

- I. El establecimiento de estrategias, políticas y procedimientos de crédito, así como su implementación;
- II. La promoción y otorgamiento de crédito;
- III. El control y revisión del cumplimiento de las normas, políticas y procedimientos de crédito;
- IV. La evaluación y seguimiento del riesgo principalmente al referente a crédito por crédito;
- V. La recuperación de la cartera crediticia, y
- VI. La implantación de sistemas de información de crédito.

Se deberá especificar la participación de los distintos órganos sociales y áreas de la Sociedad, en el desarrollo de las mencionadas funciones y responsabilidades, procurando en todo momento, independencia en la realización de sus respectivas actividades, así como evitar conflicto de intereses.

POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CREDITO

TERCERA. El consejo de administración de cada Sociedad aprobará, a propuesta de su director general, los límites de crédito a nivel agregado por áreas de negocio y en forma individual por tipo de acreditado, así como las estrategias, políticas y procedimientos para el

otorgamiento, control y recuperación del crédito, así como las relativas a la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio y sin contravenir las disposiciones de carácter prudencial y de operación que expida FOVI.

El consejo deberá aprobar los cambios en estrategias y en las citadas políticas y procedimientos.

Las Sociedades deberán contar con un manual de crédito en que se contengan las estrategias, políticas y procedimientos de crédito, el cual también será aprobado por el consejo de administración a propuesta del director general de la Sociedad, revisándolo al menos, una vez al año.

CUARTA. En el manual de crédito se contendrán las funciones a desarrollar en la actividad crediticia, así como los órganos sociales, áreas y personal responsable de ejecutar cada una de dichas funciones. Así mismo, deberá contener los formatos, e instructivos que se utilizarán para respaldar las solicitudes de crédito, la información proporcionada por los solicitantes y las resoluciones de las instancias facultadas.

El director general de la Sociedad, será el responsable de la adecuada implementación del manual de crédito, así como de la debida aplicación y cumplimiento de dicho manual. El contenido del manual tendrá una estructura lógica que facilite su operación, comprensión, aplicación, actualización y difusión.

PROMOCION Y OTORGAMIENTO DE CREDITO

QUINTA. La aprobación de créditos será responsabilidad del consejo de administración, quien podrá delegar dicha función en los comités y/o funcionarios que al efecto determine. En el manual de crédito se deberán contener las facultades que se otorguen a los citados comités y funcionarios, en materia de aprobación de créditos, así como la estructura y funcionamiento de los propios comités.

SEXTA. En los comités de crédito deberán participar integrantes de las áreas de evaluación y seguimiento del riesgo de crédito, todos con funciones en materia de crédito. Tratándose de los créditos referidos en la fracción IV de la Novena de estas Disposiciones, deberán participar los funcionarios que cuenten con la mayor jerarquía en las áreas citadas.

SEPTIMA. Las resoluciones de los comités de crédito se harán constar en una acta o minuta de la sesión que corresponda, misma que deberá estar suscrita mancomunadamente por los miembros del respectivo comité que cuenten con facultades para el otorgamiento de créditos de conformidad con el manual aplicable. Asimismo, las resoluciones de los funcionarios facultados para aprobar créditos, se harán constar en los documentos que especifique el manual de crédito, copia de tales actas y documentos debe hacerse llegar a otras áreas de la institución conforme al manual de crédito.

OCTAVA. Las personas que participen en la promoción de crédito dentro de la Sociedad, tales como ejecutivos de cuenta y promotores de las áreas de negocios de crédito, no podrán participar en la aprobación de aquellos créditos en los cuales sean los responsables de su originación o negociación. Así mismo, los empleados, funcionarios y consejeros tendrán

prohibido participar en el proceso crediticio y en los comités en los que se aprueben créditos que les represente un conflicto de interés.

NOVENA. Las Sociedades deberán establecer métodos de evaluación para aprobar y otorgar créditos, dichos métodos deberán estar documentados en el manual de crédito, debiendo observar en todo caso, y según corresponda, lo siguiente:

- I. Ningún crédito podrá pasar a la etapa de análisis y evaluación, sin que se cuente con la información y documentación mínima que se haya establecido en el manual de crédito y en las disposiciones aplicables.
- II. La evaluación deberá considerar cuando menos:
 - i) La fuente primaria de recuperación del crédito.
 - ii) La exposición a riesgo por la totalidad de las operaciones de crédito a cargo del posible deudor o grupo de interés común, así como la experiencia de pago del mismo, revisando para tal efecto información reciente obtenida a través de una consulta realizada a alguna sociedad de información crediticia. En el caso de los créditos individuales para la adquisición de vivienda, se evaluará únicamente, la información que permita determinar que los solicitantes son sujetos de crédito. Tratándose de créditos para personas morales, sus accionistas serán consultados en alguna sociedad de información crediticia.
 - iii) La solvencia del solicitante del crédito.
 - iv) Diferenciación de las condiciones de crédito en función del riesgo percibido del posible deudor, el pago de la obligación y el monto del crédito.
 - v) La determinación de una calificación de riesgo.
 - vi) En todo caso y según se trate, la razonabilidad de los estados financieros y sus dictámenes, de la relación de bienes patrimoniales y, en general, de la información y documentación presentada por el posible acreditado.
- III. El plazo de los créditos deberá establecerse en relación con el de maduración del proyecto respectivo, y el ejercicio o la disposición de las líneas de crédito se sujetará a los avances del mismo. En el caso de los créditos individuales para la adquisición de vivienda, los créditos con recursos del FOVI deberán ajustarse a lo que dicho Fondo determine en sus programas.
- IV. En los créditos que representen bajo el concepto de riesgo común, más del 10% del capital contable de la sociedad o más de 20 millones de UDIS, lo que resulte inferior, se deberán realizar ejercicios de sensibilidad del crédito ante variaciones en los diversos factores de riesgo, como son la tasa de interés, el tipo de cambio y baja en la demanda de vivienda, entre otros. El resultado de estos ejercicios deberá ser un elemento a considerar en la recomendación que se haga y, en su caso, en la aprobación del crédito.

- V. En las operaciones en que una parte de los recursos para financiar el bien o proyecto de que se trate, correspondan a fuentes distintas a las del propio crédito, se analizará y evaluará si tal parte proviene de recursos propios del posible deudor, o bien, se obtendrán de otro crédito.
- VI. En el caso de créditos con garantías reales, se revisará el estado físico, la situación jurídica y los seguros del bien de que se trate, así como las circunstancias de mercado, considerando adicionalmente un avalúo vigente expedido de conformidad con las disposiciones aplicables. Asimismo, tratándose de garantías personales, se evaluará al garante como a cualquier otro acreditado.
- VII. Los contratos y demás instrumentos jurídicos que documenten las operaciones, deberán ser aprobados por el área jurídica, previamente a la celebración de las mismas. Para los créditos a que se refiere la fracción IV anterior, dicha aprobación deberá expresarse en cada caso, mediante firma en los documentos respectivos.
- VIII. Cualquier cambio significativo a los términos y condiciones que hubieren sido pactados en un crédito, será motivo de una nueva evaluación y aprobación, debiéndose seguir al efecto, los procedimientos contenidos en el manual de crédito.

CONTROL DE NORMAS, POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS

DECIMA. Las Sociedades deberán realizar una función de control de la actividad crediticia en un área independiente de las áreas de negocios, que fungirá como mesa de control de las operaciones de crédito.

Asimismo, las Sociedades llevarán a cabo una función de contraloría de crédito, asignada a un área que no podrá participar en ninguna etapa de la actividad crediticia.

DECIMA PRIMERA. El área que tenga a su cargo la función de control de las operaciones de crédito, contará entre otras responsabilidades, con las siguientes:

- I. Verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el manual de crédito para la celebración de las operaciones de crédito.
- II. Comprobar que los créditos a otorgar se documentan en los términos y condiciones, que al efecto, hubieren sido aprobados por la Sociedad.
- III. Vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas con que la Sociedad cuente en materia de crédito, con el objeto de que:
 - i) Se conozca, con toda oportunidad, el saldo de crédito ejercido y no dispuesto para cada uno de los créditos.
 - ii) No se celebren nuevas operaciones que impliquen créditos en exceso a los límites aprobados.

- IV. Cerciorarse de que las áreas correspondientes den seguimiento individual y permanente a cada uno de los créditos de la Sociedad y, en su caso, se cumpla con las distintas etapas que al efecto establezca el manual de crédito durante la vigencia de los mismos.
- V. Llevar una bitácora en la que se asienten los eventos referidos en la fracción anterior, dejando constancia de los diversos datos del acreditado y del crédito, incluyendo en el caso de quitas, castigos y quebrantos, los aspectos que influyeron en ello.

Ningún crédito o disposición parcial del mismo, podrá ser ejercido sin la previa aprobación de un funcionario responsable de la mesa de control.

Tratándose de créditos individuales para vivienda, las responsabilidades señaladas en las fracción V anterior, podrán asignarse al área de negocios que operen dichos tipos de crédito, sin perjuicio de que la mesa de control lleve un seguimiento de los registros que se efectúen, clasificados por montos agregados según el área de negocios de que se trate.

DECIMA SEGUNDA. El área responsable de la función de contraloría de crédito, como mínimo, deberá:

- I. Corroborar la entrega en tiempo y forma de los diversos archivos, reportes e informes entre los distintos funcionarios, áreas y órganos sociales involucrados en la actividad crediticia de la Sociedad, así como a las autoridades competentes.
- II. Verificar que la actividad crediticia se esté desarrollando conforme a las políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito y en la normatividad aplicable.
- III. Revisar que la calificación de la cartera crediticia, se realice de acuerdo a la normatividad vigente y al manual de la Sociedad. La revisión podrá efectuarse a través de un muestreo, en donde cada Sociedad establezca los intervalos de confianza estadísticamente adecuados.
- IV. Vigilar que la cobranza administrativa y, en su caso, judicial, incluyendo la encargada a prestadores de servicios externos, se realice conforme a las políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito y a la normatividad aplicable.
- V. Realizar revisiones a los sistemas de información de crédito.
- VI. Comprobar que exista un adecuado control de los expedientes de crédito, dentro del área de la Sociedad designada para tal efecto.

El área de contraloría de crédito deberá proporcionar un reporte de lo observado en sus revisiones, cuando menos semestralmente al consejo de administración, a la dirección general y a la dirección de crédito, así como mantener dicho reporte a disposición del auditor externo y de las autoridades competentes.

EVALUACION Y SEGUIMIENTO DEL RIESGO CREDITICIO

DECIMA TERCERA. Las Sociedades deberán evaluar y dar seguimiento permanente a cada uno de los créditos puente de su cartera; y en su caso, a las garantías, cuidando que conserven

la proporción mínima que se hubiere establecido, y a los garantes, como si se tratara de cualquier otro acreditado. En el caso de los créditos individuales se deberán tener sistemas de seguimiento global de la cartera y en su caso a las garantías.

Sin perjuicio de lo señalado, las Sociedades deberán tener establecidos procedimientos de evaluación y seguimiento más estrictos para aquellos créditos que, estando o no en cartera vencida, presenten algún deterioro, o bien respecto de los cuales no se han cumplido cabalmente los términos y condiciones convenidos.

DECIMA CUARTA. El área responsable de crédito evaluará y dará seguimiento al riesgo crediticio de la Sociedad.

DECIMA QUINTA. Al realizar la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio, el área responsable de crédito deberá:

- I. Medir y monitorear el riesgo crediticio, sometiendo los resultados a ejercicios de sensibilidad. Adicionalmente se deberá medir, analizar y monitorear los distintos tipos de riesgo de concentración de crédito.
- II. Establecer criterios con relación a los límites de crédito a nivel agregado, por áreas de negocio y en forma individual por tipo de acreditado o deudor, ajustándose en todo caso a lo señalado en la Tercera de estas Disposiciones.
- III. Verificar que se cumpla con lo previsto en el manual de crédito respecto de las operaciones de crédito, el registro contable de reservas, quitas, castigos, quebrantos y recuperaciones, dicho manual deberá establecer en forma expresa los distintos eventos, requisitos y condiciones para tal efecto, así como los funcionarios facultados para autorizar y solicitar el registro contable correspondiente.
- IV. Verificar que no se excedan los límites establecidos por el consejo de administración para la toma de riesgos crediticios a nivel agregado por áreas de negocio y demás límites que establezca el propio consejo en forma individual por acreditado o deudor. Para tales fines, se deberá contar con mecanismos que permitan cuantificar diariamente los riesgos crediticios, medición que deberá ser informada con la citada periodicidad a la dirección general y a la dirección de crédito de la sociedad.
- V. Dar seguimiento a la calidad y tendencias principales de riesgo y rentabilidad de la cartera.
- VI. Establecer lineamientos y criterios para aplicar la metodología de calificación de la cartera crediticia, así como verificar que dicha calificación se lleve a cabo trimestralmente.
- VII. Dictar los criterios de asignación de tasas de interés aplicables a las operaciones de crédito de acuerdo al riesgo inherente a las mismas.
- VIII. Establecer los lineamientos para determinar, en la etapa de evaluación, la calificación de riesgo de cada crédito.

Las mediciones y análisis a que se refiere la presente disposición, deberán comprender todas las operaciones que impliquen un riesgo crediticio, así como los distintos tipos de riesgo que se deriven de las operaciones crediticias.

El área responsable de crédito al evaluar y dar seguimiento deberá informar, cuando menos semestralmente, al consejo de administración, a la dirección general y a la dirección de crédito, los resultados de sus análisis y proyecciones, así como sobre el monto de las reservas preventivas que corresponda constituir.

RECUPERACION DEL CREDITO

DECIMA SEXTA. Las Sociedades deberán realizar funciones de recuperación de cartera crediticia, asignándolas a un área independiente de las áreas de negocio, la cual llevará a cabo los procedimientos de cobranza administrativa, y en su caso, judicial, así como la administración de la cartera con problemas de recuperación.

DECIMA SEPTIMA. En el manual de crédito se deberán establecer las políticas y procedimientos de cobranza, abarcando los distintos eventos que internamente habrán de suceder desde el primer retraso de pago, hasta la adjudicación de bienes o el quebranto.

Las Sociedades, cuando deleguen la cobranza en terceros, deberán contar con métodos para evaluar su eficiencia y solvencia moral.

DECIMA OCTAVA. Los créditos que como resultado del seguimiento permanente y por haber caído en cartera vencida, previsiblemente tendrán problemas de recuperación, deberán ser objeto de una evaluación exhaustiva, con el fin de determinar oportunamente la posibilidad de establecer nuevos términos y condiciones que incrementen su probabilidad de recuperación.

DECIMA NOVENA. Toda reestructuración de crédito deberá realizarse de común acuerdo con el acreditado respectivo y tendrá que pasar por las distintas etapas del proceso crediticio como cualquier crédito nuevo.

SISTEMAS DE INFORMACION DE CREDITO

VIGESIMA. Las Sociedades contarán con sistemas de información de crédito, los cuales como mínimo deberán:

- I. Permitir la debida interrelación e interfaces automatizadas entre las distintas áreas que participan en el proceso crediticio.
- II. Generar reportes confiables, evitar entradas múltiples y la manipulación de datos, así como permitir la conciliación automática, oportuna y transparente de la contabilidad.
- III. Mantener controles adecuados que procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.

- IV. Proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones en materia de crédito, por parte del consejo de administración, por parte de los comités de crédito que se deriven del mismo, la dirección general y la dirección de crédito.

DISPOSICIONES GENERALES

VIGESIMA PRIMERA. Para desarrollar la actividad crediticia, las Sociedades deberán contar para cada una de las etapas, con procesos administrativos y sistemas computacionales que permitan el logro de sus objetivos en materia de crédito, ajustándose a las presentes Disposiciones, así como a las políticas y procedimientos establecidos en su manual de crédito.

Para cada área de negocios crediticios, las Sociedades deberán desarrollar y aplicar, según corresponda, sistemas y procedimientos de prevención de riesgos de operación, así como de fraudes.

VIGESIMA SEGUNDA. El consejo de administración de las Sociedades podrá delegar una o varias de sus funciones en materia de crédito, en un subgrupo de consejeros. Dicho subgrupo se integrará cuando menos con 3 consejeros.

VIGESIMA TERCERA. FOVI podrá auxiliarse en una empresa de consultoría y auditoría para la evaluación o diagnóstico de la actividad crediticia de las Sociedades.

VIGESIMA CUARTA. Las Sociedades deberán contar con mecanismos que les permitan evaluar la solvencia moral y capacidad técnica del personal involucrado en la actividad crediticia, así como desarrollar programas permanentes de control y capacitación.

VIGESIMA QUINTA. El director general será el responsable de que se dé cumplimiento en tiempo y forma con la entrega de información a las sociedades de información crediticia.

VIGESIMA SEXTA. El área jurídica deberá ser independiente de las áreas de negocios y de crédito.

VIGESIMA SEPTIMA. FOVI, podrá solicitar a las Sociedades, la información que estime conveniente, con el objeto de verificar el adecuado cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Disposiciones.

VIGESIMA OCTAVA. Las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito contenidas en este Anexo no serán aplicables a las instituciones de banca múltiple, quienes deberán observar las que emitió la Comisión Nacional Bancaria y de Valores conjuntamente con el Banco de México el 12 de febrero de 1998, así como aquellas que al respecto emitan con posterioridad.

26/04/2000

ANEXO 11

CONDICIONES MINIMAS PARA UN ADMINISTRADOR DE CREDITOS.

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

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

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

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

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

donde:

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTA. Además el acreditado se obliga a:

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

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

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

QUINTA. Las cantidades ejercidas por el acreditado, del crédito a que se refiere este contrato, causarán intereses sobre saldos insolutos diarios, a una tasa de interés real fija al momento de su ejercicio, con base en UDIBONOS. Esta tasa la dará a conocer el FOVI mensualmente y permanecerá durante el plazo del crédito. (Los intereses reales se pagarán mensualmente y deberá estarse a lo señalado en el Anexo 12 de estas Condiciones).

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

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

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

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

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

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

REGISTRO ACTUALIZADO DEL PROMOTOR EN EL FOVI NO. |_|_|-|_|_|_|_|-|_|_|
FECHA: |_|_| - |_|_| - |_|_|_|_|
D D M M A A A A

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

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

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

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

Atentamente

NOMBRE Y FIRMA DEL REPRESENTANTE AUTORIZADO

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

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

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

CLAVE DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO EN EL FOVI: |_|_|_|
FECHA: |_|_| - |_|_| - |_|_|_|_|
D D M M A A A A

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

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

CATEGORÍA DE VIVIENDA No. |_|_|_|.

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

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

Atentamente

REPRESENTANTE (NOMBRE Y FIRMA)

Esta carta deberá presentarse en papel membretado del intermediario financiero, en sobre cerrado, por separado, anexa a la carta de presentación.
Para el cálculo de la aportación, el crédito se calculará sobre el máximo que otorga el FOVI, de acuerdo con lo señalado en la convocatoria de derechos sobre créditos correspondientes, independientemente del porcentaje de crédito que se solicite.

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

México, D.F., de de .

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

Señor :

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

Atentamente

NOMBRE Y FIRMA*

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

ANEXO 17
C.G.F. 6.1.11

FORMATO PARA INFORMAR COSTOS FINANCIEROS

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

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

NOMBRE DEL CONJUNTO: _____ MUNICIPIO: _____

ESTADO: _____

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

PAGOS AL INTERMEDIARIO FINANCIERO POR EL CRÉDITO PUENTE.

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

NO. DE ESCRITURA: _____

CUANDO NO SE CONCRETA EL APOYO DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO:

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

EN CASO AFIRMATIVO, ¿CUÁNTO LE REINTEGRAN? _____ %

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

PLAZO DEL CRÉDITO _____ MESES.

TASA DE INTERÉS ANUAL SIMPLE DEL CRÉDITO PUENTE: _____

(*) SOBRE QUÉ CONCEPTO SE PAGA:

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

MANIFIESTO QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTE CUESTIONARIO SON CIERTOS:

NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR

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

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

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

COSTO DE ESCRITURACIÓN PARA EL ADQUIRENTE.

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

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

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

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

COMISIÓN POR SEGUROS: _____ UDIS

MANIFIESTO QUE LOS DATOS ASENTADOS EN ESTE CUESTIONARIO SON CIERTOS:

NOMBRE Y FIRMA DEL PROMOTOR

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

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

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

INFORMACION DE ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA

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

ASPECTOS DE REGISTRO Y CORPORATIVOS

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

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

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

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

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

CUESTIONARIO COMPLEMENTARIO

I. PLAN DE FONDEO

¿Cuál va a ser su estrategia de fondeo ? :

en el Mercado ? _____

con la Banca ? _____

con el FOVI ? _____

II. PLAN DE CAPITALIZACIÓN

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

¿Cuál va a ser su política de dividendos ?

¿Cuál es el porcentaje de créditos relacionados ? _____

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

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

III. PLAN DE DIVERSIFICACIÓN DE RIESGOS

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

IV. PLAN DE COBRANZA

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

en dónde ? Sucursal ____ Desarrollo ____

por quién ? Nómina ____ Promotor ____ SOFOL

Otros _____ Especificar _____

¿Cuáles son sus políticas para reestructurar créditos?

¿Cuál es el plan para cobrar a morosos ?

V. PLAN DE MERCADO

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

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

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

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

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

¿Piensan topar el refinanciamiento ?

VI. PLAN OPERATIVO

Favor de describir su organigrama :

¿Quién procesa las solicitudes de crédito? _____

¿Quién es el encargado de realizar la cobranza? _____

¿Quién es el encargado de verificar toda la documentación?

¿Cuál es su inversión en sistemas ?

Hardware : _____

Software : _____

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

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

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

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

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

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

Sr. Director General del FOVI,

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

Datos de Identificación Personal.

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

Nacionalidad: _____.

Fecha de Nacimiento: _____ Lugar de Nacimiento: _____

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

Historia Laboral de los Últimos 5 Años.

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

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

Declaraciones:

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

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

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

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

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

Fecha:

Nombre y Firma:

DECLARACIÓN DE LAZOS DE PARENTESCO

Sr. Director General del FOVI:

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

(Apellido Paterno)

(Apellido Materno)

(Nombres)

(Relación)

Fecha:

Nombre y Firma:

DECLARACION PATRIMONIAL INICIAL

Sr. Director General del FOVI:

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

Datos de Identificación Personal.

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

Nacionalidad: _____.

Fecha de Nacimiento: _____ Lugar de Nacimiento: _____

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

Domicilio:

Bienes Inmuebles.

Para cada Bien Inmueble:

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

Superficie Terreno o Indiviso (m2).

Superficie de Construcción (m2).

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

Número de Escritura del Inmueble.

Fecha y lugar de la Escritura.

Valor de la Operación.

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

Vehículos. (Terrestres, aéreos, marítimos)

Para cada vehículo:

Marca:

Tipo:

Modelo:

Inversiones.

Para cada Inversión:

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

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

Número de Cuenta o Contrato:

Cuenta Localizada en: (México, Extranjero)

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

Saldo a la Fecha de esta Declaración:

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

Gravámenes o Adeudos.

Para cada gravamen o adeudo:

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

Número de Cuenta o Contrato:

Cuenta Localizada en: (México, Extranjero)

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

Monto Original del Gravamen:

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

Saldo Insoluto a la Fecha de esta Declaración:

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

Titular (Declarante, Cónyuge o Dependientes)

Garantías o Avaes Otorgados.

Tipo de Garantía o Aval:

Descripción de la Operación:

Titular (Declarante, Cónyuge o Dependientes)

Datos del Cónyuge y Dependientes Económicos.

Para cada uno:

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

Observaciones y Aclaraciones:

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

Fecha:

Nombre y Firma:

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

600	MAYUSCULAS, S.A. DE C.V.
	2000/05/04
\$	-

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

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

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

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.
	2000/05/04
	1998/08/25
	1.69

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
Totales	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	AUN NO TIENE TRES AÑOS DE OPERACION
Zona Metropolitana	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	0	\$ -	#1DIV/01	#1DIV/01	
Resto del País	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.
	2000/05/04
	\$ -

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	
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
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	
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Día	11		12		13		14		15		
Caja											
Valores Gubernamentales											
Papel Bursatil											
Depósitos a la Vista											
Tipo de cambio											
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Día	16		17		18		19		20		
Caja											
Valores Gubernamentales											
Papel Bursatil											
Depósitos a la Vista											
Tipo de cambio											
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Día	21		22		23		24		25		
Caja											
Valores Gubernamentales											
Papel Bursatil											
Depósitos a la Vista											
Tipo de cambio											
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Día	26		27		28		29		30		
Caja											
Valores Gubernamentales											
Papel Bursatil											
Depósitos a la Vista											
Tipo de cambio											
Total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Día	31										
Caja			RESUMEN								
Valores Gubernamentales			1% de los Activos Totales							\$	-
Papel Bursatil			Promedio de las Inversiones en pesos							\$	-
Depósitos a la Vista			Promedio de las Inversiones en dólares							\$	-
Tipo de cambio			Total							\$	-
Total	\$ -	\$ -	Insuficiencia en Inversiones							\$	-

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.

2000/05/04

Características de los Créditos											Saldos	
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	
	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 intereses 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:	\$ -
Mas 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*

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.

2000/05/04

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 3½ 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:

<p> REPORTE DE AVANCE DE OBRA <i>NOMBRE DEL INTERMEDIARIO FINANCIERO</i> FECHA DEL REPORTE </p>

- A manera de ejemplo, a partir de la hoja de calculo de excel de sus propios archivos de obra que contengan la información que se indica 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

crear el archivo para informar a FOVI, el cual deberá quedar como se muestra:

```

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
    
```

- No se aceptarán reportes parciales y/o extemporáneos.

26/04/2000

ANEXO 30
C.G.F. 7.1.3

CLASIFICACION DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS

- **Superior.** El Intermediario puede obtener financiamiento y garantías del FOVI puesto que su trabajo, es el de mejor calidad. Está integrado por un equipo humano con experiencia, procedimientos y sistemas de administración de riesgos sobresalientes, así, como una gran fortaleza financiera.
- **Promedio Alto.** El Intermediario puede obtener financiamiento y garantías del FOVI porque cuenta, con una alta capacidad gerencial con experiencia, posee además buenos procedimientos y sistemas de administración de riesgos y su posición financiera es sana.
- **Promedio.** El Intermediario puede obtener financiamiento y garantías del FOVI porque cuenta con un equipo humano, procedimientos y sistemas de administración de riesgos suficientes y actualmente presenta una posición financiera aceptable, sin embargo, el FOVI tomará las medidas adecuadas para evitar que caiga en la clasificación de **Promedio Bajo**.
- **Promedio Bajo.** El intermediario financiero, 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 su calificación, y quedará suspendido para participar en las Subastas de Derechos sobre Créditos para financiar vivienda del FOVI, porque la clasificación define que existen áreas de oportunidad para fortalecer y así hacer más efectiva su labor, ya sea en el equipo humano, en sistemas y procedimientos de administración de cartera y/o su capacidad financiera.

Para poder seguir operando con el 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.

- **Inaceptable.** El FOVI cancelará el registro del intermediario financiero y tomará las acciones conducentes para proteger la cartera de crédito que le haya financiado, porque la clasificación define que la operación del intermediario financiero es insatisfactoria en el equipo humano, en sistemas y procedimientos de administración de cartera y/o su capacidad financiera.

26/04/2000.

ANEXO 31
C.G.F. 7.7

**LIMITE MAXIMO DE PARTICIPACION EN LAS SUBASTAS
DEL FOVI PARA CADA SOCIEDAD FINANCIERA**

El límite máximo de participación (PSS_i), que las sociedades financieras deberán tomar en cuenta para planear su intervención en las Subastas de Derechos sobre Créditos para Financiar Vivienda que realice el FOVI, se determinará con base en el siguiente cálculo:

$$PSS_i = \text{Min}(5 * PS_i, 0.0975 * PS_i * (CA_i * 100)^{1.25} + 4) * F_{1i} * F_{2i}$$

Donde:

PS_i , Es la razón de participación del capital modificado de cada sociedad financiera, dentro de la suma del capital modificado de todas las sociedades financieras con registro en FOVI.

El capital modificado será el resultante de la suma del capital contable mas las provisiones preventivas para riesgos de crédito, menos los incisos incluidos en las fracciones III, IV, V y VI del numeral 7.5.1, tomando como base las cifras registradas al cierre del mes de diciembre de cada año.

En el caso de sociedades financieras de reciente aprobación en el registro del FOVI, el capital modificado se determinará con base en el capital social inicial.

CA_i , Es el índice de apalancamiento definido como la razón del capital modificado sobre la suma de los saldos insolutos netos comprendidos en los incisos a), b) y c) del numeral 7.5.1.1 de estas Condiciones.

F_{1i} , Es el factor de calificación por administración de cartera, cuyo valor es equivalente a:

- 1.000, cuando la sociedad financiera es clasificada como "Promedio"
- 1.125, cuando la sociedad financiera es clasificada como "Promedio Alto"
- 1.250, cuando la sociedad financiera es clasificada como "Superior"

F_{2i} , Es el factor determinado por la calidad crediticia de la sociedad financiera, cuyo valor es equivalente a:

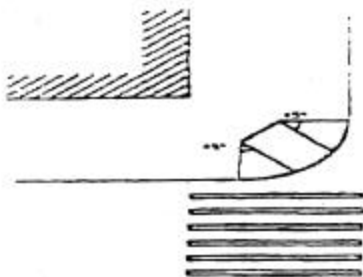
- 1.00, cuando la sociedad financiera no es calificada.
- 1.05, cuando la sociedad financiera obtiene una calificación BBB.
- 1.10, cuando la sociedad financiera obtiene una calificación A.
- 1.20, cuando la sociedad financiera obtiene una calificación AA.
- 1.30, cuando la sociedad financiera obtiene una calificación AAA.

RAMPAS PARA EL PASO DE SILLAS DE RUEDAS PARA DISCAPACITADOS

Las rampas tendrán una pendiente máxima de 12% con un ancho mínimo de 0.95 m.

Pueden ser diagonales (fig 1) o perpendiculares (fig. 2) al sentido de la banqueta dependiendo de las líneas peatonales del arroyo de la calle.

(FIGURA 1)



(FIGURA 2)

