

ANEXOS

MANUAL DE OPERACIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO FONHAPO

ANTECEDENTES.

Por acuerdo presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 2 de abril de 1981, se autorizó la constitución del Fondo de Habitaciones Populares, habiéndose formalizado mediante Contrato Constitutivo del 13 de mayo de 1981, modificándose su denominación a Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, mediante Convenio Modificadorio de fecha 12 de septiembre de 1986. Posteriormente, el Contrato Constitutivo fue modificado con fechas 31 de marzo de 1987, 14 de julio de 1988 y 17 de junio de 2004.

NATURALEZA JURÍDICA.

Los artículos 1º párrafo tercero; 3º fracción III; y 47º de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2º, 4º y 12º de la Ley Federal de Entidades Paraestatales; 2º y 3º de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; y 3º y 4º de la Ley de Instituciones de Crédito, establecen los supuestos para considerar que el Fondo Nacional de Habitaciones Populares es un Fideicomiso Público, auxiliar de la Administración Pública Federal, considerado como Entidad Paraestatal, que por la naturaleza de sus actividades se considera una Entidad Financiera no bancaria, donde el Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, BANOBRAS.

1 OBJETIVOS.

1.1 GENERALES.

- Establecer las disposiciones de carácter general que regirán el proceso de otorgamiento de créditos que realice el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en cumplimiento de sus objetivos.

1.2 ESPECÍFICOS.

- Regular, controlar y supervisar la actividad crediticia del FONHAPO a través de las normas y procedimientos contenidos en el presente documento.

- Dar a conocer el marco normativo a particulares, Instituciones Financieras, Organismos, Dependencias y Autoridades Estatales y Municipales con las que se relacione el FONHAPO.
- Proporcionar al personal responsable de la promoción, operación y administración del crédito, un documento que permita desarrollar su función con mayor seguridad y eficiencia.

2 POLÍTICAS.

2.1 POLÍTICAS GENERALES.

2.1.1 DESTINO DE LOS RECURSOS.

Asegurar que los recursos se destinen al crédito individual de acciones de vivienda de buena calidad y bajo costo, con un esquema financiero adecuado a las características socio-económicas de la población objetivo.

2.1.2 ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

Fomentar la generación de alternativas técnicas de diseño, construcción y utilización de materiales, que permitan la edificación de viviendas con mayor espacio útil y que se adecuen a las condiciones físicas, climáticas y culturales de la localidad en donde se construyan, atendiendo las sugerencias e innovaciones que en la materia expida la CONAFOVI, así como tomar en cuenta las opiniones de los constructores de vivienda.

2.1.3 HABITABILIDAD.

Otorgar crédito para acciones de vivienda que cumplan con las condiciones adecuadas de habitabilidad, como son los servicios básicos y las características mínimas requeridas en los reglamentos de construcción de los Estados y Municipios.

2.1.4 USO HABITACIONAL.

Apoyar el otorgamiento de crédito para acciones de vivienda en zonas que estén clasificadas como de uso habitacional en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano o cuando no existan éstos, que cuenten con la declaratoria de uso habitacional del H. Ayuntamiento o Cabildo.

2.1.5 SEGURIDAD JURÍDICA.

Otorgar crédito para acciones de vivienda en las que se garantice a los beneficiarios la seguridad jurídica de las operaciones que efectúen, mediante la formalización desde el inicio de la operación, de la escritura de propiedad y del crédito otorgado.

2.1.6 GARANTÍAS.

Otorgar créditos en los que los recursos del FONHAPO queden debidamente garantizados y puedan ser recuperados.

2.1.7 RECUPERACIÓN.

Vigilar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los acreditados, poniendo especial atención en el proceso de la recuperación de los créditos otorgados.

2.1.8 APEGO A LA NORMATIVIDAD.

Vigilar que los créditos que otorgue el FONHAPO se ajusten a las normas legales vigentes de los niveles Federal y Estatal.

2.1.9 RESPONSABILIDAD DEL FONHAPO.

Los créditos, previa aprobación del Subcomité Técnico de Crédito del FONHAPO, serán sometidos a la consideración del H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO. La aprobación de un crédito no implicará responsabilidad del FONHAPO sobre la acción de vivienda ejecutada. La responsabilidad del FONHAPO será exclusivamente financiera.

2.1.10 PROCEDIMIENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.

El FONHAPO establecerá un sistema de seguimiento y evaluación trimestral sobre los créditos otorgados, recuperación de créditos, las operaciones realizadas sobre sus activos y la calidad y oportunidad de los servicios prestados.

2.1.11 INDICADORES DE GESTIÓN.

El FONHAPO, con base a los lineamientos establecidos por la Coordinadora del Sector y la Secretaría de la Función Pública, definirá y aplicará indicadores de gestión que serán revisados anualmente para adecuarlos, en su caso, a los objetivos y características de su operación.

2.1.12 INDICADORES DE EVALUACIÓN.

El FONHAPO definirá y someterá anualmente a la consideración de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto de la Coordinadora del Sector, los indicadores de evaluación requeridos para medir el desarrollo y los resultados de sus programas de crédito.

2.2 POLÍTICAS ESPECÍFICAS.

2.2.1 ELEGIBILIDAD.

El FONHAPO otorgará créditos por medio de Agentes Operadores, que pueden ser: Gobiernos Estatales y Municipales; Organismos Estatales y Municipales de Vivienda; Instituciones de Crédito; Entidades Financieras; Sociedades Financieras de Objeto Limitado y Entidades de Ahorro y Crédito Popular así como a intermediarios de ahorro y crédito popular en proceso de transición a entidad de ahorro y crédito popular.

2.2.2 AHORRO PREVIO.

El FONHAPO establecerá en coordinación con los acreditados, mecanismos de ahorro previo que contribuyan a calificar positivamente a los solicitantes de crédito, procurando que dicho ahorro se coloque en Instituciones con reconocimiento oficial, debidamente reguladas y de acreditada solvencia moral y financiera, como el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S. N. C. (BANSEFI).

2.2.3 INGRESOS DESTINADOS AL PAGO DEL CRÉDITO.

La afectación salarial máxima para la amortización del crédito será de hasta el 25% del ingreso personal o hasta el 30% del ingreso conyugal o de la pareja en unión libre.

2.2.4 CONFIDENCIALIDAD.

La información proporcionada en la solicitud de crédito, tendrá el carácter de reservada con base en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

2.2.5 CALIFICACIÓN.

La calificación se hará por puntaje y la aplicación de los criterios para determinar la viabilidad y el riesgo del crédito, se realizarán con base en la información y en los elementos que el FONHAPO requiera para evaluar las solicitudes, siendo principalmente los siguientes:

- Congruencia de la solicitud con los objetivos de la Institución.
- Alcances y destino de los recursos solicitados.
- Garantías ofrecidas.
- Personalidad y representación jurídica.
- Capacidad de operación.
- Infraestructura técnico-administrativa.
- Estados Financieros Dictaminados.
- En el caso de Entidades de Ahorro y Crédito Popular, con base en los lineamientos autorizados para tal efecto.

3 LINEAMIENTOS DEL CRÉDITO.

3.1 COBERTURA.

El otorgamiento de crédito para proyectos de adquisición, construcción, ampliación y titulación de vivienda tendrá cobertura nacional.

3.2 POBLACIÓN OBJETIVO.

Jefes o jefas de familia preferentemente no asalariados, mayores de 18 años o menores de edad emancipados, con uno o más dependientes económicos directos; con ingresos individuales de hasta 4 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, o conyugales o de pareja en unión libre o familiares de hasta 5 veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal; siempre y cuando no se rebase el límite inferior de ingresos de la población que atiende la Sociedad Hipotecaria Federal y, que no posean una vivienda en propiedad. En los casos de ampliación o titulación de vivienda, se requiere una vivienda con propiedad regularizada.

3.3 MODALIDADES DE LOS CRÉDITOS.

El FONHAPO otorgará créditos para acciones de vivienda, en las siguientes modalidades.

3.3.1 ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.

Crédito destinado a la adquisición de una vivienda nueva o usada que cuente con los servicios básicos de urbanización e infraestructura, en lotes cuyas características cumplan con los requisitos establecidos por la legislación local correspondiente. Tanto en el caso de vivienda unifamiliar como en condominio, deberán contar como mínimo con un área con capacidad para estar, comer y cocinar; recámara con área de guardado, un baño compuesto de regadera, inodoro y lavabo interno o externo y área de servicio con lavadero, instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica.

MODALIDADES DE LOS CRÉDITOS		
MODALIDADES	SUBMODALIDADES	EJECUTORES
ADQUISICIÓN		
CONSTRUCCIÓN	AUTOCONSTRUCCIÓN	ACREDITADO FINAL
	AUTOPRODUCCIÓN	TECNICOS-CONTRATACION POR OBRA
AMPLIACIÓN	AUTOCONSTRUCCIÓN	ACREDITADO FINAL
	AUTOPRODUCCIÓN	TECNICOS-CONTRATACION POR OBRA
TITULACIÓN		

3.3.2 CONSTRUCCIÓN.

En los créditos para la construcción de vivienda; el proyecto deberá contar como mínimo con las áreas e instalaciones mencionadas en el punto 3.3.1.

3.3.3 AMPLIACIÓN.

Créditos para construcción que permita más espacios habitables.

3.3.4 TITULACIÓN DE LA VIVIENDA.

Crédito para obtener la seguridad jurídica de su patrimonio, mediante el documento que lo acredita como legítimo propietario del inmueble y titular del crédito otorgado por el FONHAPO.

3.4 CONDICIONES FINANCIERAS.

3.4.1 MONTO DEL CRÉDITO.

Los créditos que se otorguen con recursos del FONHAPO se contratarán en pesos, aplicándose un sistema de amortización sobre saldos insolutos con pagos mensuales que incluyan intereses y pago a capital. A estas amortizaciones se sumarán los pagos de los seguros de vida, daños y en su caso el de responsabilidad civil para la vivienda, así como las comisiones que correspondan.

El valor máximo por acción de vivienda, para la vivienda económica, será el que defina la CONAFOVI en el seno de su Comité Ejecutivo de Vivienda. En las zonas metropolitanas en las que el costo del suelo sea muy elevado, el monto total del crédito del FONHAPO podrá aumentarse previo acuerdo con la CONAFOVI y previa autorización del H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO.

3.4.2 ESTRUCTURA FINANCIERA

El FONHAPO podrá otorgar crédito hasta por el 90% del monto total del crédito, en las modalidades de Adquisición, Construcción y Ampliación. La diferencia que resulte entre la aportación del FONHAPO y el monto total del crédito, será cubierta por el Agente Operador.

En el caso de Titulación de Vivienda el crédito será del 100%

ESTRUCTURA FINANCIERA POR TIPO DE CRÉDITO			
A P O R T A C I O N E S			
TIPO DE CRÉDITO	FONHAPO MÁXIMO	AGENTE OPERADOR MÍNIMO	BENEFICIARIO AHORRO PREVIO
ADQUISICIÓN CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN	90%	DIFERENCIA ENTRE FONHAPO Y MONTO TOTAL DE CRÉDITO	10%
TITULACIÓN DE VIVIENDA	100%	0%	0%

3.4.3 PLAZO DE AMORTIZACIÓN.

3.4.3.1 En Créditos para la Adquisición de Vivienda Nueva o Usada.

Hasta 25 años, dependiendo de las condiciones financieras de los créditos individuales que establezca el Agente Operador con cada beneficiario.

3.4.3.2. En Créditos para la Construcción de Vivienda.

Hasta 25 años, dependiendo de las condiciones financieras de los créditos individuales que establezca el Agente Operador con cada beneficiario.

3.4.3.3 En Créditos para la Ampliación de Vivienda.

El plazo máximo para la liquidación de los créditos será hasta de 15 años, dependiendo de las condiciones financieras de los créditos individuales que establezca el Agente Operador con cada beneficiario.

3.4.3.4 En Créditos para la Titulación de Vivienda.

El monto de este crédito, se añadirá al saldo que tenga el acreditado en el momento de la escrituración. El crédito que se otorgue tendrá un plazo para su recuperación similar al plazo que tenga para liquidar su adeudo de conformidad con el contrato o convenio respectivo.

3.4.4 TASAS DE INTERÉS.

3.4.4.1 TASA DE INTERÉS ACTIVA.

La tasa de interés activa es aquella tasa anual que se aplica mensualmente al saldo insoluto del mes anterior, cargándose desde la primera hasta la última mensualidad, bajo el esquema de capitalizaciones mensuales. Esta tasa en todas las modalidades será del 8% y podrá variar de acuerdo a los cambios que presenten los factores que integran la composición de la misma.

3.4.4.2 TASA DE INTERÉS POR MORA.

La tasa de interés por mora será la Tasa de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 28 días (CETES 28 días), que fije el Banco de México multiplicada por el factor 1.5 por el período que dure la mora.

3.4.4.3 TASA DE INTERMEDIACIÓN.

Es la tasa de intermediación a negociar con el Agente Operador. Ésta, sumada a la tasa activa, no deberá ser mayor que la de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) o la tasa comercial más baja del mercado, a plazo de 20 años.

3.4.5 COMISIONES.

3.4.5.1 COMISIÓN POR APERTURA.

El FONHAPO en todos los casos, podrá cargar por concepto de comisión por apertura hasta el 2% del crédito otorgado. El Agente Operador podrá transferir esta comisión al acreditado final.

3.4.5.2 COMISIÓN POR SUPERVISIÓN.

En los créditos para construcción y ampliación, el FONHAPO cargará al acreditado el 2% sobre las cantidades totales financiadas, por concepto de comisión por supervisión.

3.4.5.3 COMISIONES DEL AGENTE OPERADOR POR ADMINISTRACIÓN Y COBRANZA DEL CRÉDITO.

Los Agentes Operadores podrán cobrar a sus acreditados directos una comisión adicional del 2% sobre cada pago mensual por gastos de administración y cobranza.

3 PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO.

La información sobre la obtención de créditos para acciones de vivienda, la solicitud de crédito y los trámites para obtener un crédito, se podrán consultar y obtener en:

- El D. F., en las oficinas de FONHAPO, en la Gerencia de Crédito.
- Internet dentro de la página web del FONHAPO.

4.1 INFORMACIÓN SOBRE EL CRÉDITO.

El FONHAPO proporcionará la información necesaria a los Agentes Operadores sobre los términos y condiciones de los créditos que ofrece, los requisitos que se deben cubrir, la documentación que es necesario presentar, la solicitud de crédito y la forma correcta de llenar e integrar los expedientes, a través de la página web de FONHAPO y en las oficinas del Fideicomiso. Asimismo, editará folletos con esta información.

4.2 RECEPCIÓN DE LAS SOLICITUDES.

El FONHAPO recibirá la solicitud de crédito para analizarla y calificarla; y una vez aprobada, informará por escrito al Agente Operador sobre el resultado para que presente la solicitud formal, adjuntando original y copia de los siguientes documentos.

Agentes Operadores:

- Acreditación de Personalidad y Representación Jurídica.
- Informe de los alcances y destino del financiamiento solicitado, incluyendo descripción de las acciones a financiar.
- Garantías ofrecidas.
- Historial Crediticio.
- Informe de la Capacidad Operativa.
- Informe de la Infraestructura técnico- administrativa.
- Estados Financieros auditados de los últimos tres ejercicios,

En el caso de Intermediarios de Ahorro y Crédito Popular, adicionalmente se requerirá:

- Demostrar que es un Intermediario Financiero autorizado y supervisado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o estar en proceso de transición a Entidad de Ahorro y Crédito Popular, siendo en este último caso clasificada como “A” en el rubro financiero por un Comité de Supervisión Certificado, de conformidad con la “Guía de Análisis de Entidades”.
- Autorización por escrito del Intermediario Financiero para que el FONHAPO pueda verificar su historial crediticio y la experiencia de sus administradores.
- Acreditar la constitución de una reserva en valores gubernamentales o títulos bancarios por cuando menos del 10% del monto del crédito solicitado al FONHAPO.
- Acreditar el índice de capitalización que le señale la normatividad aplicable y de conformidad a la solicitud de crédito que se formule.

El FONHAPO por su parte realizará lo siguiente:

- Verificar que el Intermediario Financiero se ajuste a los requisitos establecidos en el presente Manual.
- Solicitar a BANSEFI opinión y certificación sobre el Intermediario Financiero de que pertenece al Fideicomiso “LA RED DE LA GENTE”..
- Solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores opinión y/o nivel de operaciones aplicable a la sociedad.
- Analizar que el porcentaje de la cartera hipotecaria del Intermediario Financiero, no ponga en riesgo la operación de la propia sociedad, el cual deberá ser como máximo del 35% para el caso de crédito a la vivienda y hasta del 25% en el caso de crédito hipotecario.
- Analizar que el crédito que se le otorgue a un Intermediario Financiero no sea superior al 10% de la cartera de FONHAPO.

Los Agentes Operadores con domicilio en el interior de la República, podrán enviar sus solicitudes de crédito al Fideicomiso por Internet, considerándose como formalmente

recibidas en el momento en que entreguen los documentos antes descritos en la Gerencia de Crédito del FONHAPO.

La documentación proporcionada por el solicitante del crédito, deberá ser en todo momento verificable y consistente. Asimismo, el FONHAPO podrá solicitar información adicional cuando el análisis de algún tema o concepto lo amerite.

4.3 INTEGRACIÓN DE PROPUESTAS.

Con la solicitud de crédito que se presente al FONHAPO, se deberá integrar la documentación soporte que contenga los elementos que servirán de base para la presentación de la solicitud de crédito a la consideración de la Dirección General, del H. Subcomité Técnico de Crédito del FONHAPO y del H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO.

4.4 DICTAMEN DE LA SOLICITUD DE CRÉDITO.

Una vez determinada la viabilidad del crédito, el FONHAPO emitirá un dictamen en el que se registre el resultado del análisis y evaluación de los elementos proporcionados para sustentar la solicitud de financiamiento.

Para los Agentes Operadores el dictamen estará basado en los aspectos jurídico, administrativo, operativo y financiero del solicitante, así como en la evaluación de las garantías ofrecidas.

En el caso de Entidades de Ahorro y Crédito Popular deberán proporcionar la información e indicadores financieros que solicite el FONHAPO.

4.4.1 PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

Las propuestas que se presenten ante el H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO, previa autorización del H. Subcomité Técnico de Crédito del FONHAPO, deberán contener:

- Antecedentes de la Solicitud.
- Dictamen de Crédito.
- Dictamen Jurídico.

4.5 APROBACIÓN DE LOS CRÉDITOS.

Los dictámenes que se presenten para la toma de decisiones sobre la solicitud de crédito deberán estar firmados por los responsables de la elaboración y por los Titulares de las Gerencias respectivas. La aprobación de los créditos, únicamente será facultad del H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO.

Una vez cubiertas las fases de análisis y determinada la factibilidad de la solicitud, el Director General y Delegado Fiduciario Especial, someterá a la consideración del H. Comité Técnico y de Distribución de Fondos del FONHAPO la propuesta para la aprobación del crédito, previa opinión favorable del H. Subcomité Técnico de Crédito del FONHAPO.

Para cada solicitud se autorizará un monto de crédito expresado en pesos, así como un número mínimo de acciones a desarrollar con el crédito aprobado.

4.6 OFERTA DEL CRÉDITO.

Una vez aprobado el crédito, el FONHAPO comunicará por escrito al solicitante los términos y condiciones de la aprobación otorgada, adjuntando copia del proyecto de convenio, contrato de apertura de crédito o de mutuo con interés. En este comunicado se informará al interesado que cuenta con un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de la oferta del crédito, para aceptar los términos y condiciones y suscribir el contrato respectivo.

Este plazo podrá prorrogarse hasta en 30 días naturales adicionales, siempre y cuando el solicitante exponga y justifique los motivos de su demora y la Gerencia de Crédito lo autorice.

4.7 CONTRATACIÓN.

4.7.1 FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO.

Se formalizará el otorgamiento del crédito mediante la suscripción de un convenio, contrato de apertura de crédito o mutuo con interés, en cuyo clausulado se precisarán, entre otros aspectos los siguientes:

El destino del crédito; acciones de vivienda, condiciones financieras tales como: monto total del crédito en pesos; pagos mensuales; plazos y términos; tasas de interés; comisiones; garantes hipotecarios, avales u obligados solidarios; garantías otorgadas; causas de rescisión o de terminación anticipada; domicilio de los contratantes y cláusulas que por la naturaleza del crédito o disposición de la ley deban establecerse.

Adicionalmente los contratos con Intermediarios Financieros Sociedades de Ahorro y Crédito Popular deberán contener en su clausulado:

- Los mecanismos por los que se pueda conocer de manera periódica la evolución de la sociedad, durante la vigencia del contrato de crédito.
- La aceptación de que el FONHAPO pueda revisar los registros y operaciones de la sociedad, que garanticen la transparencia operacional relativa al crédito que se otorgue.
- Que el Intermediario Financiero deberá informar al FONHAPO cada tres meses sobre los niveles de morosidad que esté presentando el crédito otorgado por el FONHAPO.
- La disposición de cumplir con la normatividad establecida en materia de crédito del FONHAPO, entre otros aspectos:

-Tasas de interés y comisiones.

-Garantías, debiéndose analizar la posibilidad de que existan esquemas para que en casos específicos se pueda recuperar el crédito de forma directa por el FONHAPO.

-Que los sujetos de crédito del Intermediario Financiero cumplan con las características de la población objetivo del FONHAPO y segmento de vivienda que se pretenda atender.

-Que en los expedientes individuales que integre de sus acreditados, exista la Información Socioeconómica, para que se pueda verificar la autenticidad de los datos proporcionados.

4.7.2 PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.

Los contratos de apertura de crédito o de mutuo con interés en que se constituya garantía hipotecaria o fiduciaria, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El primer Testimonio será expedido a favor del FONHAPO y en el caso de los créditos otorgados por el Agente Operador, deberá ser expedido en primer lugar a favor del FONHAPO y en segundo lugar a favor del Agente Operador.

Los honorarios y gastos de Escrituración e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad serán a cargo del acreditado.

4.7.3 VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tendrá vigencia en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes, hasta en tanto el FONHAPO lleve a cabo la recuperación total del crédito con todos los accesorios a los que tenga derecho.

4.8 GARANTÍAS.

Los Agentes Operadores deberán constituir una de las siguientes garantías:

4.8.1 INMOBILIARIA.

Los Agentes Operadores garantizarán sus créditos mediante la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad o de un tercero.

4.8.2 PARTICIPACIÓN DE IMPUESTOS FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES.

Los Gobiernos Estatales, Municipales u Organismos de Vivienda de éstos, podrán otorgar en garantía sus participaciones en ingresos federales que les correspondan, de acuerdo a la ley de coordinación fiscal, previa autorización de las Instancias competentes, debiendo quedar inscritos en los Registros que para tal efecto se establezcan, plasmando en los Contratos o Convenios respectivos, los mecanismos bajo los Cuales el FONHAPO podrá hacerlas efectivas.

4.8.3 GARANTÍAS HIPOTECARIAS DEL PROPIO CRÉDITO.

Los acreditados finales que reciban un crédito del Agente Operador, deberán constituir una hipoteca en primer lugar a favor del FONHAPO y en segundo lugar a favor del Agente Operador en la proporción de los créditos recibidos.

En todos los casos, los pagarés que suscriban los acreditados finales a favor de los Agentes Operadores, deberán ser endosados en garantía por el Agente Operador a favor del FONHAPO y deberán ser entregados al Fideicomiso dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha en que sean firmados.

4.9 LIBERACIÓN DE GARANTÍAS.

Una vez que el crédito haya sido liquidado, el FONHAPO procederá de inmediato a la liberación de las garantías constituidas.

4.10 SEGUROS.

4.10.1 SEGURO DE VIDA.

El Agente Operador contratará, a nombre y con cargo a cada uno de los acreditados finales, un seguro de vida e invalidez, bajo el amparo de la póliza contratada por el FONHAPO, con una cobertura no menor al saldo insoluto del crédito, debiendo pactar lo conducente en los contratos individuales de apertura de crédito o de mutuo correspondientes.

4.10.2 SEGURO DE DAÑOS.

El Agente Operador contratará a nombre y con cargo a cada uno de los acreditados finales un seguro de daños bajo el amparo de la póliza contratada por el FONHAPO para casos fortuitos, con una cobertura que no será inferior al valor comercial del inmueble objeto del crédito, al momento del siniestro.

4.10.3 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA LA VIVIENDA.

El Agente Operador podrá contratar a nombre de los acreditados finales, un seguro que los proteja de posibles problemas o defectos en la construcción de sus viviendas.

4.10.4 DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS.

En las pólizas de seguros contratadas por el Agente Operador para cada acreditado, se deberá designar como primer beneficiario al FONHAPO, para que en caso de fallecimiento se pague el saldo del crédito, con el objeto de que el Agente Operador y/o el FONHAPO libere la garantía a favor del beneficiario designado en el contrato de apertura de crédito o de mutuo con interés, de la vivienda correspondiente.

5 PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

5.1 PLAZO PARA DISPOSICIÓN DE RECURSOS.

Los Contratos de apertura de crédito celebrados, tendrán una vigencia para el inicio del ejercicio del crédito de tres meses, contados a partir de su contratación, pudiéndose prorrogar, a juicio del FONHAPO, por treinta días más. Transcurridos estos plazos, si el retraso persiste y es imputable al acreditado, el crédito será cancelado y se turnará el expediente al área jurídica para formalizar la rescisión del contrato correspondiente. En lo futuro, el acreditado que no ejerció el crédito podrá presentar nuevamente otra solicitud, pero tendrá que cubrir todos los requisitos establecidos en este Manual.

5.2 RADICACIÓN DE FONDOS.

El FONHAPO radicará los fondos al acreditado con cargo a los créditos debidamente formalizados, bajo los siguientes criterios:

- Que se encuentre debidamente formalizado el contrato de apertura de crédito o mutuo con interés.

- Que estén debidamente constituidas las garantías.
- Que el Agente Operador presente la relación de beneficiarios certificada por el representante legal, tanto por escrito, como en un medio electrónico.
- Que el Agente Operador acredite ante el FONHAPO haber realizado el pago de las aportaciones que le corresponden así como la aportación (ahorro previo) del beneficiario final.
- Acreditar, mediante constancia expedida por el Notario Público correspondiente, la fecha de suscripción de las Escrituras Públicas que formalizarán el otorgamiento de los créditos individuales, así como de sus garantías, o en su caso, constancia de que se inscribieron los Contratos Privados en el Registro Público de la Propiedad, cuando sea factible conforme a la legislación local.

En los casos de construcción y ampliación, los acreditados podrán solicitar una o varias disposiciones del crédito autorizado, de conformidad con lo siguiente: La primera ministración de recursos será equivalente al 20% del monto total del crédito autorizado. Las ministraciones subsecuentes serán equivalentes al avance, previa supervisión de los verificadores externos que para tal efecto contrate el FONHAPO, sin que ello implique responsabilidad alguna sobre la obra ejecutada.

5.3 VERIFICACIÓN.

El FONHAPO se reserva el derecho de verificar y evaluar en cualquier tiempo y forma, el cumplimiento por parte del Agente Operador, de lo estipulado en el presente Manual de Operación y en el Contrato respectivo.

5.4 SUSPENSIÓN DE LA RADICACIÓN DE FONDOS:

Se podrá suspender la radicación de fondos a los Acreditados Agentes Operadores en los siguientes casos:

- Cuando se encuentre atrasado en sus pagos hasta por seis meses.
- Cuando las viviendas financiadas por los Agentes Operadores no cumplan con las características establecidas en el presente Manual.
- Cuando se detecte que alguno de los beneficiarios de los créditos que otorgue el Agente Operador, no cumplan con las características de la población objetivo del FONHAPO.

5.5 RESCISIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO.

El FONHAPO podrá rescindir el Contrato respectivo cuando el Agente Operador incurra en cualquiera de las siguientes causas:

- Que no subsane el incumplimiento e irregularidades indicadas en el punto 5.4
- Que se encuentre atrasado con más de seis mensualidades.
- Que los recursos no sean destinados a la población objetivo del FONHAPO.
- Que incurra en cualquiera de las causas de rescisión establecidas en el contrato respectivo.

5 INFORMACIÓN AL ACREDITADO PARA EL PAGO DEL CRÉDITO.

El FONHAPO proporcionará al Agente Operador la información necesaria mediante un instructivo, para que efectúe sus pagos con mayor facilidad, sin que esto sea indispensable para que el Agente Operador cumpla oportunamente con sus obligaciones.

PROGRAMA HÁBITAT: CORRESPONSABILIDAD

MODALIDAD	APORTACIONES		
	FEDERAL	LOCAL	BENEFICIARIOS
Planeación urbana y agencias de desarrollo	50%	50%	0%
Reserva de suelo	33%	66%	0%
Superación de la pobreza	50%	40%	0%
Mujeres jefas de familia	50%	40%	0%
Mejoramiento de barrios	50%	40%	10%
Ordenación del territorio y mejoramiento ambiental	50%	40%	10%
*Equipamiento urbano e Imagen de la Ciudad	50%	50%	0%

IMPERMEABILIZANTE: ALUMBRE Y JABÓN

Materiales: Jabón de alúmina y alumbre.

Herramientas: Escobas, tambos quemadores.

La superficie deberá estar limpia y seca.

Un kilogramo de jabón por 12 litros de agua para preparar en un recipiente el jabonado en caliente.

Por separado, en otro recipiente se prepara en caliente la solución de 1 kg. de alumbre por 25 litros de agua.

A 10°C como mínimo se aplica sobre la superficie con escoba, la solución de jabón procurando que no haga espuma.

A las 24 horas se aplicará la solución de alumbre con una temperatura de entre 15°C y 21°C, y así cada 24 hrs. se repetirá la operación hasta completar seis manos en total.

El alumbre y el jabón, así combinados, forman una composición insoluble que llena los poros de su superficie.

El tratamiento no se hará cuando exista el riesgo de lluvia en los tres días posteriores a la aplicación de la mano correspondiente.