

**REGLAS DE OPERACIÓN
Y POLÍTICAS DE
ADMINISTRACIÓN
CREDITICIA Y
FINANCIERA**

2015



**Instituto de Vivienda
del Distrito Federal**

**INSTITUTO DE VIVIENDA
DEL DISTRITO FEDERAL**

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

**REGLAS DE OPERACIÓN
Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN
CREDITICIA Y FINANCIERA**

2015

<http://www.invi.df.gob.mx/portal/reglasOperacion.aspx>

1. MARCO JURÍDICO	6
1.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL	6
1.2. INSTANCIA QUE AUTORIZA FINANCIAMIENTOS	7
1.3. INSTANCIA QUE REGULA LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROFESIONALES Y LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS, EN LOS PROCESOS DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS	8
1.4. INSTANCIA QUE REGULA LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE SUELO	9
1.4.1. <i>COMITÉ DE SUELO</i>	9
1.4.1.1. <i>NORMAS DE SUELO</i>	10
1.4.1.2. <i>ELEMENTOS DE EVALUACIÓN</i>	10
1.4.1.3. <i>INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE SUELO</i>	10
1.4.1.4. <i>DECISIONES DEL COMITÉ DE SUELO</i>	11
1.5. FINES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL	11
1.6. FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO	11
2. POLÍTICAS GENERALES	11
2.1. POLÍTICA SOCIAL	12
2.2. POLÍTICA FINANCIERA	13
2.3. POLÍTICA JURÍDICA	14
2.4. POLÍTICA TÉCNICA	14
2.5. POLÍTICA DE SUELO	15
2.6. POLÍTICA ADMINISTRATIVA	15
2.7. POLÍTICA DE SUSTENTABILIDAD	16
2.8. POLÍTICA DE RECUPERACIÓN	16
2.9. POLÍTICA DE TRANSPARENCIA	16
3. MARCO DE OPERACIÓN GENERAL	17
3.1. ESQUEMA GENERAL DE FINANCIAMIENTO	17
3.2. PROGRAMAS, MODALIDADES Y LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO	18
3.2.1. <i>PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO</i>	18
3.2.2. <i>PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA</i>	20
3.2.3. <i>PROGRAMA DE AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA</i>	21
3.2.4. <i>PROGRAMA DE SUELO</i>	21
3.2.5. <i>PROGRAMA DE RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA</i>	22
3.3. LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO	22
3.4. TECHOS DE FINANCIAMIENTO	28
3.5. TECHOS DE FINANCIAMIENTO PARA OTROS CONCEPTOS	31
3.5.1. <i>LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDA PRODUCTIVA</i>	31
3.5.2. <i>ESPACIOS COMUNITARIOS</i>	33
4. OPERACIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS	34
4.1. CONSIDERACIONES GENERALES	34
4.2. FINANCIAMIENTO DIRECTO	35
4.3. FINANCIAMIENTO DE TERCEROS	35
4.4. FONDO DE AYUDA SOCIAL	36
4.5. SISTEMA DE AHORRO Y APORTACIÓN	36
4.6. SUJETOS DE CRÉDITO Y DE LAS AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL	37
4.6.1. <i>PERSONAS FÍSICAS</i>	37
4.6.1.1. <i>OBLIGACIONES DE SOLICITANTES, BENEFICIARIOS Y ACREDITADOS</i>	38
4.6.2. <i>ORGANIZACIONES SOCIALES</i>	39
4.6.2.1. <i>MEDIDAS DEL INVI ANTE IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LAS ORGANIZACIONES</i>	40
4.6.2.2. <i>SANCIONES A LA ORGANIZACIÓN</i>	40
4.6.3. <i>APOYO A LA AUTOPRODUCCIÓN Y AUTOADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA</i>	40
4.6.4. <i>ADQUISICIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA</i>	41
4.7. CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO INVI	42
4.7.1. <i>CONDICIONES GENERALES</i>	42
4.7.2. <i>PAGOS ACCESORIOS AL CRÉDITO</i>	42
4.7.2.1. <i>PAGO INICIAL POR LA APERTURA DEL CRÉDITO</i>	43
4.7.2.2. <i>COMISIÓN POR LA OPERACIÓN DEL CRÉDITO</i>	43

4.7.2.3.	CUOTA DEL SISTEMA DE COBRANZA	43
4.7.2.4.	DEPÓSITO DE GARANTÍA DE PAGO	44
4.7.2.5.	PRIMA DE SEGUROS	44
4.7.2.6.	CUOTA PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.....	44
4.7.3.	GARANTÍAS.....	44
4.7.4.	PLAZOS DE RECUPERACIÓN	45
4.7.5.	IMPORTE DE LOS PAGOS	45
4.7.6.	TASA DE INTERÉS MORATORIO.....	46
4.7.7.	MODIFICACIONES AL FINANCIAMIENTO	46
4.8.	AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL.....	46
5.	OTORGAMIENTO DE CRÉDITO	47
5.1.	APROBACIÓN DE CRÉDITO	47
5.1.1.	FACTIBILIDAD DEL CRÉDITO.....	47
5.1.2.	CONDICIONES GENERALES DE APROBACIÓN	48
5.1.3.	INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES.....	49
5.1.3.1.	REQUISITOS PARA ACREDITAR EL ARRAIGO	49
5.1.4.	PLAZOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES	50
5.1.5.	INTEGRACIÓN Y OPERACIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDA DEL INSTITUTO	50
5.1.6.	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	51
5.1.6.1.	COSTO DEL SUELO PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	51
5.1.6.2.	COSTO DE OBRA PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	51
5.2.	CONTRATACIÓN DE CRÉDITO.....	52
5.2.1.	CONSIDERACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN	52
5.2.2.	CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.....	52
5.2.3.	CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PARA ESTUDIOS Y PROYECTOS	53
5.2.4.	CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PARA DEMOLICIÓN, EDIFICACIÓN, REHABILITACIÓN U OBRA EXTERIOR MAYOR.....	54
5.2.5.	COSTO DIFERENCIAL DE OBRA	55
5.2.6.	COSTOS INDIRECTOS.....	56
5.2.7.	COSTO DE GASTOS COMPLEMENTARIOS.....	56
5.3.	EJERCICIO DEL CRÉDITO.....	56
5.3.1.	ANTICIPOS	57
5.3.2.	SUMINISTRO DE RECURSOS	58
5.3.3.	CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA	60
5.3.4.	ENTREGA FÍSICA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA	60
5.4.	FINIQUITOS	61
5.4.1.	FINIQUITOS DEL BENEFICIARIO CON TERCEROS.....	61
5.4.2.	FINIQUITOS DEL FINANCIAMIENTO DEL INVI.....	61
5.5.	RECUPERACIÓN	62
5.5.1.	INICIO DE LA RECUPERACIÓN.....	62
5.5.2.	INCENTIVOS PARA LA RECUPERACIÓN.....	62
5.5.3.	FECHAS DE VENCIMIENTOS DE PAGOS	63
5.5.4.	MODIFICACIONES A LA RECUPERACIÓN.....	63
5.5.5.	CONDONACIONES	63
5.5.6.	CONCLUSIÓN DE LA RECUPERACIÓN	63
5.6.	ASPECTOS COMPLEMENTARIOS	64
5.6.1.	SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN INTEGRAL.....	64
5.6.2.	SUSTITUCIÓN DE LA DEMANDA	65
5.6.3.	REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS NO ESCRITURADAS POR FICAPRO Y FIVIDESU	65
5.6.4.	SUSTITUCIÓN DE ACREDITADOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.....	66
5.6.5.	PERMUTAS.....	66
5.6.6.	SUSPENSIÓN Y RECUPERACIÓN DE PAGOS Y REESTRUCTURACIÓN DE FINANCIAMIENTOS.....	66
5.6.7.	CANCELACIÓN DEL CRÉDITO	67
5.6.8.	PATRIMONIO FAMILIAR Y USUFRUCTO VITALICIO	68

5.6.8.1. <i>PATRIMONIO FAMILIAR</i>	68
5.6.8.2. <i>USUFRUCTO VITALICIO</i>	68
5.7. CONSIDERACIONES FINALES.....	69
6. NOTAS	69
7. ANEXO: REQUISITOS	70

INTRODUCCIÓN

La vivienda es un derecho fundamental de los mexicanos y un factor detonante para el desarrollo económico, social y cultural del país; en el Distrito Federal la política habitacional del gobierno de la Ciudad, se orienta a contribuir en forma progresiva con la realización de este derecho, reconocido en el Artículo Cuarto Constitucional, derecho que se precisa en la Ley de Vivienda del Distrito Federal; por ello, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal se ha dado a la tarea de redoblar esfuerzos para afrontar con mayor eficacia sus responsabilidades públicas, entre otros aspectos, mediante la revisión integral de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, que constituyen la estructura de la acción institucional del organismo, asumiendo así la modernización y actualización de su marco operativo.

No obstante los avances realizados, hoy en día la vivienda en el Distrito Federal es una necesidad básica no satisfecha para amplios sectores de la población; prevalece un creciente déficit y además, las condiciones de vivienda de algunos sectores se deterioran, en especial, las de aquellos en condiciones de pobreza o vulnerabilidad, que habitan en situación de riesgo, que no pueden comprobar un ingreso y que no cuentan con posibilidad de acceder a ningún tipo de financiamiento o apoyo para resolver sus necesidades habitacionales. En estos sectores se acumula el mayor requerimiento habitacional, y la satisfacción a esta demanda es el reto que enfrenta la actual administración.

Al déficit acumulado de viviendas nuevas y a los requerimientos de mejora y conservación del inventario existente, por efectos de los cambios experimentados en la dinámica demográfica, se sumarán las demandas de una creciente población en edad de formar nuevos hogares. De acuerdo a cifras del CONAPO, en el Distrito Federal, actualmente se están conformando 15,800 hogares cada año, con recursos limitados, toda vez que el 75% de la población obtiene ingresos por debajo de las 8 veces el salario mínimo diario.

Frente a este panorama, el Programa General de Desarrollo 2013-2018, plantea la necesidad de contar con una visión de ciudad como una Capital Social, donde las personas ejerzan plenamente sus derechos en igualdad de condiciones y oportunidades, donde se apoye de manera digna a las personas en situación de vulnerabilidad.

El reto para la política habitacional del Gobierno de la Ciudad, es afrontar estos cambios en la estructura demográfica, que se ven reflejados en la demanda creciente de vivienda, lo que en general impacta el desarrollo urbano de la Ciudad de México, esto significa atender toda una generación que forma parte del bono poblacional o demográfico, ya que más del 60% de la población se encuentra en edades productivas, es decir entre 15 y 64 años.

El compromiso es dar prioridad al desarrollo de una política de planeación comprometida con el equilibrio entre la preservación del medio ambiente, el desarrollo urbano, la convivencia social, el respeto al espacio público y el desarrollo económico, enfrentando el reto de transformar la Ciudad de México a una ciudad compacta, policéntrica, dinámica, equitativa y ambientalmente sustentable.

En este contexto y a fin de catalizar la experiencia obtenida en más de quince años, a partir del Decreto de Creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, conjugando el esfuerzo de todos los actores involucrados en su operación: servidores públicos, organizaciones sociales, beneficiarios, autoridades, asesores técnicos, académicos, entre otros, y en virtud de la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones normativas que contempla la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, es menester realizar reformas a las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de este Instituto, a fin de que éstas ajusten las referencias al salario mínimo vigente en la ciudad de México por la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

Con estas modificaciones, el Instituto busca ajustar su operación a la nueva normatividad, para continuar trabajando a fin de hacer cumplir, en el Distrito Federal, el derecho a la vivienda, que consagran la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otros instrumentos internacionales ratificados por el Senado de la República.

1. MARCO JURÍDICO

La operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal se funda en lo dispuesto en los artículos 97 a 100 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 40, 46, 48 a 54 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 4, Fracc. IX; 9, 10, 12, 14 fracciones IV y X, 30, 31, 36 inciso f, 37, 40, 54 y 70 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; así como en su Decreto Constitutivo y en los Decretos Anuales de Presupuesto de Egresos.

1.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto emitido por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998, y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inició su gestión a partir del 16 de octubre de 1998. Asimismo, mediante decreto publicado en la misma Gaceta de fecha 9 de julio de 2002, se reformaron diversas disposiciones del decreto de creación.

Este organismo tiene como propósito: diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, en especial los enfocados a la atención prioritaria a grupos de escasos recursos económicos, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal y demás ordenamientos normativos relacionados con la vivienda, así como de los programas que se deriven en la materia.

Así, los órganos superiores del Instituto de Vivienda son el Consejo Directivo, y la Dirección General.

El titular de la Dirección General es nombrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

El órgano de gobierno lo constituye el Consejo Directivo, y estará integrado por:

- Un Presidente, que será el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi);
- Un Secretario Técnico designado por el Presidente del Consejo, quien tendrá voz, pero no voto;

Integra como Vocales con voz y voto a los titulares de:

- Secretaría de Gobierno;
- Secretaría de Desarrollo Económico;
- Secretaría de Desarrollo Social;
- Secretaría de Finanzas;
- Secretaría de Obras y Servicios;
- Oficialía Mayor; y
- Dos ciudadanos designados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal,

En forma complementaria participan como invitados permanentes con voz, pero sin voto, los titulares de las siguientes áreas del Gobierno del Distrito Federal:

- Secretaría del Medio Ambiente;
- Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal;
- Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal;
- Dirección General de Administración Urbana de la Seduvi;
- Dirección General de Desarrollo Urbano de la Seduvi;
- Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal;
- Direcciones Ejecutivas y la Coordinación de Planeación, Información y Evaluación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal;

- Dos invitados permanentes, los cuales provendrán de los organismos sociales y del sector académico vinculados con la producción social de vivienda.

El Presidente del Consejo decidirá cuándo se requiera contar con la presencia de otros servidores públicos o especialistas, los cuales tendrán el carácter de invitados.

Por cada miembro titular del H. Consejo Directivo, a excepción de los vocales ciudadanos, habrá un suplente, el cual será designado por éste.

La ausencia del Presidente del Consejo, será suplida por quien éste designe, el cual será un Director General o su equivalente.

El H. Consejo Directivo celebrará sesiones ordinarias una vez cada tres meses por lo menos, y extraordinarias cuando así lo considere su Presidente. Para que las sesiones del Consejo sean válidas, deberá contar con la asistencia de la mayoría de sus miembros con voto. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

1.2. INSTANCIA QUE AUTORIZA FINANCIAMIENTOS

Como órgano de coadyuvancia del Consejo Directivo, el Comité de Financiamiento tiene como función autorizar créditos específicos, de acuerdo con las Reglas de Operación y las Políticas de Administración Crediticia y Financiera que haya aprobado el propio Consejo Directivo. El Comité de Financiamiento mantendrá informado de manera periódica al Consejo Directivo sobre las autorizaciones que deriven de su funcionamiento, y propondrá modificaciones a las Reglas de Operación, que el Consejo Directivo deberá sancionar.

El Comité de Financiamiento estará integrado por:

- Un Presidente, que será el Director General del Instituto;
- Un Secretario Técnico con derecho a voz, designado por el presidente;
- Nueve Vocales con derecho a voz y voto, que serán los titulares de:
 - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
 - Secretaría de Gobierno;
 - Secretaría de Desarrollo Económico;
 - Secretaría de Desarrollo Social;
 - Secretaría de Finanzas;
 - Secretaría de Obras y Servicios;
 - Secretaría del Medio Ambiente;
 - Oficialía Mayor;
 - Sistema de Aguas de la Ciudad de México; y
- Cuatro ciudadanos con derecho a voz y voto designados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, dos de los cuales provendrán de los organizaciones sociales de vivienda y del sector académico vinculados con la producción social de vivienda.

El Comité de Financiamiento tendrá como invitados permanentes con derecho a voz, a los titulares de:

- Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal, a través del Contralor Interno del INVI;
- Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal;
- Direcciones Ejecutivas, Coordinación de Planeación, Información y Evaluación, así como las Direcciones de Mejoramiento de Vivienda e Integración y Seguimiento a la Demanda del INVI.

El Presidente del Comité decidirá cuándo se requiera contar con la presencia de otros servidores públicos o especialistas, los cuales tendrán el carácter de invitados.

Las sesiones del Comité de Financiamiento serán ordinarias y extraordinarias:

- Las sesiones ordinarias se llevarán a cabo una vez al mes, de acuerdo con las fechas que señale el calendario aprobado por el Comité, y las extraordinarias cuando la importancia de los casos así lo requiera.
- El plazo de envío de las carpetas con asuntos a tratar para las sesiones ordinarias será de cinco días hábiles antes de la celebración de la sesión, y para las extraordinarias será con dos días hábiles de anticipación.
- Para que las sesiones del Comité sean válidas deberán concurrir por lo menos 50% más uno de los miembros. Los casos serán aprobados por mayoría simple de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.
- El Secretario Técnico elaborará un informe anual que será presentado en la primera sesión inmediata siguiente al término del ejercicio.

1.3. INSTANCIA QUE REGULA LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROFESIONALES Y LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS, EN LOS PROCESOS DE DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

El Comité de Evaluación Técnica es un mecanismo institucional para favorecer la adecuada operación con los agentes de los sectores social y privado, en el cual el INVI asume la tarea de coordinar las acciones dirigidas a la construcción y supervisión de las obras relativas a los Programas de Vivienda del Instituto.

El Comité de Evaluación Técnica es el órgano colegiado que tiene por objeto conocer, analizar, evaluar y sancionar en las diferentes modalidades, la participación de la asesoría asignada en el proceso de diagnóstico del entorno urbano, de la demolición, de diseño, edificación o rehabilitación de vivienda dentro de los Programas de Financiamiento del INVI, vigilando el cumplimiento de la normatividad vigente dentro del marco de sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera. Entre sus funciones destacan:

- Conocer, analizar, evaluar y sancionar la intervención de las personas físicas o morales prestadoras de servicios en todas las especialidades relacionadas con la edificación de vivienda, de los profesionales de equipos técnicos, así como la integración de asesores técnicos (profesionistas independientes u organizados), en los Programas de financiamiento del INVI.
- Establecer y difundir las normas y requisitos conforme a los cuales se integrará el padrón de las empresas prestadoras de servicio y demás especialistas que participen en los Programas del Instituto, con el objetivo de mantener un banco de información abierto a todos los interesados.
- Conformar el padrón de las empresas prestadoras de servicio de diseño, supervisoras, de laboratorio de control de calidad de materiales, y demás especialistas que participen en los Programas del Instituto, con el objetivo de mantener un banco de información a disposición de sus beneficiarios. Este padrón estará a cargo de la Dirección de Asistencia Técnica del propio Instituto, la cual expide la constancia de registro en favor de las personas y empresas que cumplan con los requisitos correspondientes.
- Proponer los lineamientos para que la ejecución de los programas de vivienda se realicen en el menor tiempo y al menor costo posible, sujetándose al financiamiento aprobado, sin que estos criterios vayan en detrimento de la buena calidad y habitabilidad de las viviendas.
- Sugerir todas aquellas medidas que permitan lograr oportunamente los objetivos y metas de los planes y programas de obra, sujetándose al financiamiento aprobado;
- Las demás establecidas en su Reglamento Interno.

Para el debido cumplimiento de sus funciones y atribuciones, el Comité de Evaluación Técnica estará integrado por:

- Un Presidente que será el Director General del Instituto;
- Un Secretario Técnico designado por el Presidente;
- Siete vocales con derecho a voz y voto que serán los titulares de las siguientes áreas:
 - Dirección Ejecutiva de Operación;
 - Dirección Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda;
 - Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas;
 - Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios;
 - Dirección de Asistencia Técnica;
 - Dos Contralores Ciudadanos, con derecho a voz y voto, designados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.
- Siete invitados permanentes, con derecho a voz, que son los representantes de las siguientes áreas:

- Contraloría Interna del Instituto;
- Coordinación de Planeación, Información y Evaluación del INVI;
- Dos ciudadanos que provendrán de las organizaciones sociales y del sector académico; y
- Los titulares de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, la Subdirección de Proyectos Técnicos y la Subdirección de Supervisión Técnica

El Presidente del Comité de Evaluación Técnica podrá solicitar la presencia de otros servidores públicos o especialistas, los cuales tendrán el carácter de invitados.

Los miembros del Comité designarán formalmente por escrito a los servidores públicos que los suplan. Tal designación deberá efectuarse antes que se realice la Primera Sesión de cada ejercicio o cuando las circunstancias lo ameriten. La ausencia del Presidente del Comité será reemplazada por quien éste hubiere designado como su suplente ante el mismo Comité.

De la toma de decisiones:

- El Presidente del Comité tendrá derecho a voz y voto, y en caso de empate le corresponde el voto de calidad.
- Los vocales suplentes, en ausencia de los titulares del Comité, tendrán derecho a voz y voto. En caso de que ambos asistan, los vocales suplentes podrán seguir participando en la sesión, sólo con derecho a voz.
- Los Contralores Ciudadanos acreditados tendrán derecho a voz y voto.
- Los invitados permanentes, invitados y el Secretario Técnico del Comité sólo tendrán voz, pero no voto.

Sesiones del Comité de Evaluación Técnica:

- El Comité lleva a cabo sesiones ordinarias y extraordinarias, las ordinarias se llevarán a cabo por lo menos una vez al mes, y las extraordinarias cada vez que la importancia del asunto a tratar lo requiera.

1.4. INSTANCIA QUE REGULA LOS PROCESOS DE ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE SUELO

1.4.1. COMITÉ DE SUELO

El Comité de Suelo es un mecanismo institucional para favorecer la adecuada operación con los agentes de los sectores público, social y privado, en el cual el INVI asume la tarea de coordinar las acciones dirigidas a la adquisición, administración, aprovechamiento y supervisión relativas a suelo y otros inmuebles para los Programas de Vivienda del Instituto.

El Comité de Suelo es el órgano colegiado que tiene por objetivos:

1. Conocer, analizar, evaluar y sancionar en las diferentes modalidades, las adquisiciones y gestiones de bienes inmuebles y; el cumplimiento de la normatividad vigente dentro del marco de sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.
2. Coadyuvar en la implementación de la política inmobiliaria del Instituto, en los procesos de adquisición, administración, aprovechamiento y supervisión de los bienes inmuebles y/o vivienda relacionados con sus programas.
3. Integrar la reserva inmobiliaria del Instituto, dentro de las políticas y reglas de operación del Instituto, vigilando los valores de las zonas en los inmuebles susceptibles de adquirir.
4. Asegurar que las adquisiciones y gestiones de suelo y otros inmuebles se apeguen a las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenación Ecológica del Distrito Federal, con potencial de desarrollo, de mejoramiento y de reciclamiento.
5. Instrumentar una política inmobiliaria donde se asegure la factibilidad técnica, jurídica, social y financiera de sus operaciones, de conformidad con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

Entre sus funciones destacan:

- Conocer, analizar, evaluar y aprobar las adquisiciones y gestiones de bienes inmuebles para los programas de vivienda del Instituto y el inventario del patrimonio inmobiliario del Instituto;
- Establecer y difundir las normas y requisitos conforme a los cuales se integrará y administrará la reserva inmobiliaria del Instituto, de conformidad con la norma vigente aplicable.
- Proponer los lineamientos para que la ejecución de las adquisiciones y gestiones inmobiliarias se realicen en el menor tiempo y al menor costo posible, sujetándose al financiamiento aprobado; y
- Promover todas aquellas medidas que permitan lograr los objetivos y metas de las adquisiciones y gestiones inmobiliarias, sujetándose al financiamiento aprobado.

1.4.1.1. NORMAS DE SUELO

Las adquisiciones por cualquier vía, así como los compromisos en materia de suelo que celebre o promueva el INVI se ajustarán a lo siguiente:

1. Se requerirá la autorización del Comité de Suelo, en donde se verifique que la operación de que se trate cuenta con un expediente donde conste que son favorables o procedentes los siguientes elementos:
 - Dictamen Social (salvo en casos de adquisición de reserva inmobiliaria o programas de otros organismos);
 - Dictamen Técnico;
 - Dictamen Jurídico;
 - Dictamen Financiero; y
 - Dictamen Inmobiliario
2. Se demuestre que existe demanda real, causa justificada o causa de interés público;
3. Que la organización o el propietario no condicione la adquisición o compromiso de que se trate, a la presentación de documentos posteriores a la toma de decisión relativa a su adquisición;
4. No se le promoverán nuevas adquisiciones de tierra a las organizaciones sociales que no tengan una recuperación de crédito aceptable en otros proyectos o hayan trasgredido las Políticas y Reglas de Operación del INVI;
5. No se podrá exceder el techo de financiamiento establecido en estas Reglas de Operación. Los casos de excepción deberán ser previamente autorizados por el H. Consejo Directivo.

1.4.1.2. ELEMENTOS DE EVALUACIÓN

En los expedientes que se presenten al Comité de Suelo se evaluará:

- La procedencia de la gestión.
- Sus Antecedentes.
- Impacto Social.
- Aspectos Técnicos tales como características de la propiedad referente a: configuración, topografía, superficie, condiciones de construcción y de habitabilidad, opinión técnica en materia de servicios de agua y drenaje, usos de suelo, entre otros.
- Aspectos jurídicos, con los antecedentes de propiedad, registrales y fiscales.
- Aspectos financieros, con propuesta de venta, análisis de techos financieros, factibilidad de potencial de desarrollo para aprovechamiento de suelo.

1.4.1.3. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE SUELO

Para el debido cumplimiento de sus funciones y atribuciones, el Comité de Suelo estará integrado por:

- Un Presidente que será el Director General del Instituto; su Suplente será el Director Ejecutivo de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios;
- Un Secretario Técnico designado por el Presidente;

- Cinco vocales con derecho a voz y voto que serán los titulares de las siguientes áreas:
 - Dirección Ejecutiva de Operación,
 - Dirección Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda,
 - Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas,
 - Coordinación de Planeación, Información y Evaluación,
 - Dirección de Asuntos Inmobiliarios.
- Un invitado permanente, con derecho a voz, que será el representante de la Contraloría Interna del Instituto.

El Presidente del Comité de Suelo podrá solicitar la presencia de otros servidores públicos o especialistas, los cuales tendrán el carácter de invitados.

Los miembros del Comité designarán formalmente por escrito a los servidores públicos que los suplan. Tal designación deberá efectuarse antes que se realice la Primera Sesión de cada ejercicio o cuando las circunstancias lo ameriten. La ausencia del Presidente del Comité será reemplazada por su suplente ante el mismo Comité.

1.4.1.4. DECISIONES DEL COMITÉ DE SUELO

La toma de decisiones del Comité de Suelo se llevará a cabo de acuerdo con lo siguiente:

- El Presidente del Comité tendrá derecho a voz y voto, y en caso de empate le corresponde el voto de calidad;
- Los vocales suplentes de los titulares del Comité, en ausencia de éstos, tendrán derecho a voz y voto; en el caso de que asistan ambos, los suplentes podrán seguir participando en la sesión, sólo con derecho a voz;
- Los invitados permanentes y el Secretario Técnico del Comité sólo tendrán voz, pero no voto;
- El Comité llevará a cabo sesiones ordinarias por lo menos una vez al mes, de acuerdo con las fechas que señale el calendario aprobado por el Comité y las extraordinarias cuando la importancia del asunto a tratar lo requiera;
- Para que las sesiones sean válidas deberán estar presentes el Presidente, el Secretario Técnico y cuando menos el 50% más uno de los miembros, los casos serán aprobados por mayoría simple de votos. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad;
- El plazo de envío de las carpetas con asuntos por tratar para las sesiones ordinarias, será de cinco días hábiles antes de la celebración de la sesión, y para las extraordinarias será con dos días hábiles de anticipación; y
- El Secretario Técnico elaborará un informe semestral que será presentado en la primera sesión inmediata siguiente al concluir los meses de junio y diciembre.

1.5. FINES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

Los fines del INVI se encuentran consignados en la Ley de Vivienda del Distrito Federal y en su Decreto de Creación.

1.6. FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO

El Consejo Directivo tiene como facultades las establecidas en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, la Ley de Vivienda del Distrito Federal, las que consigna el Decreto de Creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otras disposiciones jurídicas aplicables. Así mismo tendrá facultades para interpretar, complementar o emitir los acuerdos que sean necesarios para la debida aplicación y observancia de las presentes Reglas de Operación.

Conforme a la Ley de Vivienda, el Consejo Directivo del Instituto aprobará y publicará los criterios de inversión, evaluación y aplicación de recursos, adquisición de inmuebles y demás reglas de operación; a efecto de asegurar la eficiencia, transparencia, rentabilidad y cumplimiento de los fines del INVI.

2. POLÍTICAS GENERALES

La Política de Vivienda del Distrito Federal está orientada a contribuir en forma progresiva a la realización del derecho humano a la vivienda, reconocido en el Artículo 4º constitucional; derecho que precisan la Ley de Vivienda del Distrito

Federal y las leyes de la materia.

La realización plena de este derecho humano fundamental exige la acción corresponsable del conjunto de la sociedad, principalmente la intervención comprometida del Gobierno del Distrito Federal para generar los instrumentos, programas, estímulos y apoyos que propicien la igualdad social y faciliten a los sectores en situaciones de pobreza, acceso a una vivienda digna y adecuada en los aspectos social y urbano.

Por vivienda digna y adecuada se entiende el lugar seguro, saludable y habitable que cumpla con las siguientes condiciones:

- Seguridad jurídica de tenencia en sus diversas modalidades;
- Disponibilidad de infraestructura y equipamiento básico, así como disponibilidad y frecuencia de servicios;
- Habitabilidad, en el sentido de contar con espacios suficientes en relación al número de ocupantes, seguridad estructural, condiciones higiénicas y protección respecto a factores climáticos, vectores de enfermedad y riesgos naturales;
- Asequibilidad y gastos de amortización u ocupación sustentables y acordes con el nivel de ingresos de sus adquirentes, arrendatarios o usuarios;
- Accesibilidad de todos y todas a una vivienda adecuada, sin discriminación por razones de ingreso, condición étnica o social o preferencias políticas, religiosas o sexuales. Incluye también la accesibilidad física de personas discapacitadas y ancianas a la vivienda, los espacios abiertos y a la conectividad urbana;
- Adecuación de las soluciones urbanísticas y arquitectónicas, los procesos productivos de la vivienda y el uso de los materiales a los rasgos culturales y otras condiciones locales; y
- Ubicación conveniente en cuanto a un lugar seguro, accesos, medios de transporte, condiciones ambientales sanas, opciones de empleo y otros medios de vida; disponibilidad de servicios sociales y de espacios públicos y recreativos;

La Política de Vivienda se orienta, por tanto, a generar medios que permitan desarrollar una amplia gama de opciones a los diversos sectores sociales que afrontan problemas habitacionales, principalmente aquellos dirigidos a la atención prioritaria a grupos en condiciones de pobreza, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el Distrito Federal.

Para atender ese universo, la operación del INVI debe articular y armonizar los programas de vivienda a las políticas de desarrollo de la ciudad, particularmente a las estrategias de desarrollo social, desarrollo urbano y ambiental del Distrito Federal, y garantizar una eficaz y adecuada administración crediticia y financiera en congruencia con las políticas que se establecen a continuación.

2.1. POLÍTICA SOCIAL

Consiste en apoyar a los núcleos familiares en condiciones de pobreza, vulnerables o que habiten en lugares de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda, en el Distrito Federal, para que tengan acceso a una vivienda.

Para tal efecto, el INVI tiene como propósitos los siguientes:

- Promover la ejecución de una política de vivienda en congruencia con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como con los convenios internacionales suscritos por México relativos al hábitat y la vivienda.
- Conocer las necesidades de vivienda por barrio, colonia, pueblo o unidad habitacional, mediante la participación organizada de la comunidad.
- Apoyar la integración de un mayor número de núcleos familiares, con la finalidad de evitar beneficios excluyentes a favor de grupos minoritarios de familias.
- Dar cabida a las personas adultas mayores en los diferentes programas mediante la corresponsabilidad de los familiares, la aplicación del fondo social que integra el INVI con ese propósito, o en coordinación con los fondos públicos y privados destinados a estos sectores.
- Facilitar, estimular y regular la participación organizada por barrio, colonia, pueblo o unidad habitacional, así como la individual de los solicitantes y acreditados en la gestión, construcción, asignación y administración de la vivienda.
- Facilitar, estimular y promover la producción social de vivienda.

- Fortalecer el derecho de la mujer para que tenga acceso a créditos de vivienda, independientemente de su situación económica.
- Garantizar a los integrantes de pueblos indígenas, en términos del Artículo Segundo Constitucional, Apartado B, Fracción IV y del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, el acceso a los programas de vivienda de conformidad con sus necesidades, posibilidades económicas y especificidad cultural, dando prioridad a aquellos que vivan en lugares de alto riesgo.
- Garantizar que todos los solicitantes, en forma individual u organizada, reciban en igualdad de condiciones los apoyos y créditos que otorga el INVI.
- Otorgar ayudas de beneficio social para facilitar el acceso de las familias en condiciones de pobreza a los programas habitacionales.
- Propiciar que las personas con discapacidad cuenten con viviendas adecuadas a sus necesidades.
- Proponer a la población esquemas de convivencia habitacional comunitaria que permitan la superación del individuo, la familia y del grupo social en el que habita.
- Reconocer la pluralidad en la gestión de la vivienda y garantizar igualdad de oportunidades, con reglas claras de operación, requisitos y responsabilidades tanto de grupos sociales promotores de la gestión de financiamiento de vivienda que cuenten con demanda identificada, como de solicitantes individuales de vivienda que requieran atención en la materia.
- Resarcir la problemática de vivienda de núcleos familiares que habitan en condiciones de riesgo por viviendas nuevas en propiedad.
- Apoyar los procesos de autoproducción de vivienda.
- Dar atención a la problemática de vivienda de núcleos familiares que habitan en condiciones de riesgo, ofreciendo soluciones habitacionales, o apo2yos para la prevención y mitigación del riesgo.
- Promover la cultura en rescate de medio ambiente, generando vivienda sustentable y ecológica.

2.2. POLÍTICA FINANCIERA

Consiste en lograr que el ejercicio de recursos financieros se realice con equidad, para atender la demanda de vivienda de manera que dichos recursos en su articulación con los de crédito de los sectores público, privado y social, propicien una mayor cobertura.

Para tal efecto, el INVI tiene los siguientes propósitos:

- Atender los programas y esquemas financieros en sus diferentes tipos y modalidades.
- Adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios para obtener, en reciprocidad, un compromiso de buen pago.
- Dar prioridad a los solicitantes de crédito que cuenten con un ahorro previo, en reconocimiento a su esfuerzo para contribuir a la solución de su demanda de vivienda.
- Establecer medios de información confiables a los solicitantes de crédito y a los acreditados, acerca de la obtención del financiamiento, tipos de financiamiento, y el ejercicio de éste en todas sus etapas.
- Establecer procedimientos que garanticen el ejercicio transparente de los créditos y ayudas de beneficio social, así como de la gestión financiera de los programas e instrumentar mecanismos para rendir cuentas públicamente.
- Generar una dinámica de corresponsabilidad en la atención de las demandas habitacionales, a través de la articulación, en el esquema de financiamiento, de tres componentes: ahorro, crédito y ayudas de beneficio social.
- Operar mecanismos de seguimiento, control y evaluación de la recuperación de créditos, a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal, procurando la eficiencia del organismo para garantizar el patrimonio y la disposición de recursos, con la perspectiva de consolidarlo como el instrumento del Gobierno del Distrito Federal para atender las demandas de vivienda de las familias en condiciones de pobreza en la entidad.
- Utilizar el cofinanciamiento y la participación de otros agentes financieros para potenciar la respuesta a la demanda de vivienda.
- Dar seguridad a las familias beneficiarias mediante el otorgamiento directo de seguros de vida, invalidez y daños, o mediante la contratación de los servicios con las instituciones financieras especializadas.
- En tanto los recursos destinados a la producción de vivienda persiguen un objetivo social, se evitará la especulación de los inmuebles promovidos por el financiamiento del INVI, limitando la transferencia y prohibiendo los traspasos de los créditos que otorgue, procediendo legalmente contra quien resulte responsable.

- Con la finalidad de incrementar el patrimonio del INVI, los recursos del mismo se invertirán en instrumentos financieros de rentabilidad garantizada y en inmuebles que ofrezcan certidumbre en el incremento de su precio.

2.3. POLÍTICA JURÍDICA

Consiste en normar la actuación conjunta de los agentes que participan en el proceso de producción de vivienda para brindar seguridad y certeza jurídica en sus derechos y obligaciones.

Para tal efecto, el INVI tiene como propósitos los siguientes:

- Dar seguridad a las familias beneficiarias mediante la contratación de seguros de vida, invalidez y daños.
- Garantizar certidumbre jurídica a los acreditados, mediante instrumentos jurídicos que precisen sus derechos y obligaciones; desde la adquisición del suelo hasta la escrituración e individualización de la vivienda, en los diferentes programas y líneas de financiamiento que opera el Instituto.
- Proponer a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la realización de acciones habitacionales de orden urbano, de ejecución conjunta, sujetas a planes maestros de intervención habitacional, con la finalidad de revitalizar y reutilizar zonas urbanas.
- Regular y promover la responsabilidad de los mandatarios de los acreditados y, en su caso, los representantes sociales, en los aspectos y momentos que les corresponde su participación durante el ejercicio del crédito.
- Vigilar que en todos los créditos para vivienda se cumplan las normas y reglamentos vigentes en el Distrito Federal.

2.4. POLÍTICA TÉCNICA

Consiste en aprovechar todos los avances en materia de diseño, tecnología, construcción, administración, uso de materiales, componentes, accesorios y servicios aplicables a la vivienda, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas y sociales. Para tal efecto, el INVI tiene los siguientes propósitos:

- Celebrar convenios con universidades e instituciones de educación superior, organismos sociales y gremiales orientadas a la promoción, fomento, investigación, asesoría y apoyo técnico de los programas de vivienda.
- Actuar en áreas de atención, regularizadas, sin riesgo, con potencial de crecimiento, alto porcentaje de familias en condiciones de pobreza, delimitadas por los propios habitantes de los barrios, colonias, pueblos o unidades habitacionales.
- Garantizar niveles deseables de seguridad, calidad y habitabilidad de la vivienda.
- Hacer más eficiente la aplicación de recursos con la promoción de vivienda de bajo costo, en los que se privilegie la superficie habitable sobre los acabados, con asesoría calificada y el uso de tecnologías adecuadas.
- Impulsar conjuntos habitacionales cuyas características de escala y forma constructiva se inserten de forma armónica al contexto urbano existente, contribuya a mejorarlo y a obtener la aceptación de la comunidad.
- Orientar los proyectos hacia la construcción de vivienda de mayor superficie habitable, al menor costo y en el menor tiempo de ejecución posibles, así como con los elementos que propicien la sustentabilidad.
- Promover la asistencia técnica calificada a favor de todos los actores involucrados en la producción social de vivienda, mediante programas de capacitación, difusión e intercambio de experiencias entre los equipos técnicos de organizaciones sociales, institutos o centros de asistencia técnica, instituciones académicas, científicas y tecnológicas; los colegios, asociaciones o gremios profesionales; las dependencias y organismos del sector público, las empresas prestadoras de servicios y proyectistas; los proveedores de material y equipo de construcción y los solicitantes o beneficiarios de los programas de vivienda del INVI.
- Promover el desarrollo de experiencias participativas en la planificación, diseño, construcción, administración y mantenimiento de proyectos de vivienda social mediante la intervención de los diferentes actores involucrados en la producción social de vivienda.
- Promover que las acciones de vivienda constituyan un factor de desarrollo urbano y sustentabilidad.
- Propiciar sistemas y procedimientos constructivos alternativos e innovaciones tecnológicas que mejoren las condiciones ambientales, faciliten la construcción, mejoramiento y mantenimiento de las unidades de vivienda, eleven su calidad y eficiencia energética, mitiguen el riesgo y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales, de tal forma que el costo y calidad de la vivienda respondan a las necesidades de la población objetivo.

- Desarrollar instrumentos de evaluación permanente de los proyectos ejecutivos y, en general, de la construcción, uso y mantenimiento de la vivienda.
- Promover el apoyo y difusión de prácticas eficaces para la administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y, en general, de la vivienda multifamiliar; prácticas administrativas a cargo y dirección de sus usuarios para lograr una adecuada convivencia social.
- Fomentar la aplicación de ecotecnias y nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con los principios de una vivienda adecuada, digna y decorosa.
- Vincular la producción social de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana, evitar la pérdida de población en el centro de la ciudad, prevenir o mitigar condiciones de riesgo, preservar el patrimonio ambiental, histórico y artístico, y optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.
- Procurar que los proyectos ejecutivos de vivienda tomen en cuenta criterios de redensificación de lotes o predios, de mejora y crecimiento por etapas con base en los usos de suelo y mediante una perspectiva financiera integral y progresiva de las unidades de vivienda.

2.5. POLÍTICA DE SUELO

Consiste en la conformación y consolidación de una Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales con viabilidad técnica, jurídica y financiera para el desarrollo habitacional, que evite la especulación y el crecimiento urbano sobre zonas de reserva ecológica y de riesgo, en concordancia con los planes y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.

Para tal efecto, el INVI tendrá como propósito permanente la adquisición por vía de derecho público o privado, de inmuebles con viabilidad técnica, jurídica y financiera para el desarrollo habitacional, con la finalidad de aprovecharlos conforme a prioridades sociales, dentro del marco del desarrollo social, económico y urbano, de la certeza jurídica y de la sustentabilidad económica, a través de los siguientes mecanismos:

- Promover la expropiación de las vecindades e inmuebles en alto riesgo, con la finalidad de proteger la seguridad física de sus ocupantes y de la comunidad en general, así como de satisfacer la demanda de vivienda digna y decorosa de los primeros y de otras familias. Se consideran inmuebles en alto riesgo, aquellos cuyas edificaciones presenten daño estructural que los hagan inhabitables y se encuentren debidamente dictaminados conforme a la normatividad vigente aplicable.
- Coadyuvar en los procesos de desincorporación y enajenación de las reservas territoriales del Gobierno del Distrito Federal, para aprovecharlas en programas institucionales de vivienda, conforme a la normatividad vigente aplicable.
- Promover la adquisición de inmuebles por la vía del derecho privado para ejecutar programas institucionales de vivienda destinada a la atención de prioridades programáticas, conforme a la disponibilidad de recursos financieros de origen institucional, social o privado.
- Llevar a cabo acciones coordinadas y concertadas con instituciones públicas y con personas físicas o morales de los sectores social y privado, que cuenten con inmuebles aptos para vivienda, en un marco de aportaciones complementarias y de potenciación de los recursos.
- Promover la incorporación del suelo recuperado por reubicaciones definitivas por alto riesgo al patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, para evitar nuevos asentamientos y promover contraprestaciones por el valor de tales inmuebles, para la reducción del monto de crédito otorgado.
- Promover que una parte proporcional de la recuperación de los créditos se destine directamente a la formación de reserva territorial para sus programas.

2.6. POLÍTICA ADMINISTRATIVA

Consiste en fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del Gobierno que intervienen en las gestiones y otorgamiento de permisos, licencias, registros, crédito, facilidades y apoyos sociales.

Para tal efecto, el INVI tiene los siguientes propósitos:

- Simplificar procedimientos y reducir tiempos de gestión y trámite en la aplicación de créditos y ayudas de beneficio social.

- Establecer procedimientos simplificados para el otorgamiento de créditos y la recuperación de recursos, preferentemente con una adecuada coordinación entre el INVI y el FIDERE.

2.7. POLÍTICA DE SUSTENTABILIDAD

En concordancia con la política del Gobierno del Distrito Federal en materia de cambio climático, y con el objetivo de integrar las acciones del INVI al Programa de Acción Climática de la Ciudad de México, la política de sustentabilidad del Instituto promoverá la disminución de emisiones de bióxido de carbono, el ahorro de energía y el ahorro y manejo del agua, fomentando la participación y cultura de la sustentabilidad en comunidad.

Para ese efecto, el INVI promoverá acciones que promuevan la sustentabilidad en aspectos tales como:

- Instalación de calentadores solares de agua;
- Captación y uso de agua pluvial;
- Instalación de focos ahorradores de energía eléctrica;
- Instalación de muebles ahorradores de agua;
- Separación de aguas pluviales y aguas servidas;
- Tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales; y
- Aquellas que se deriven de innovaciones tecnológicas y resulten compatibles con la vivienda de interés social y popular, conforme a la normatividad vigente aplicable.

2.8. POLÍTICA DE RECUPERACIÓN

Consiste en aplicar un mecanismo flexible para la recuperación de créditos cuyo plazo de amortización se articule a la capacidad de pago del acreditado para generar una ágil revolvencia de recursos y una mayor cobertura a la demanda social de financiamiento de vivienda.

Para tal efecto, el INVI tiene los siguientes propósitos:

- Integrar las ayudas de beneficio social y los incentivos para el buen pago, que propicien una oportuna recuperación y la reducción de los plazos de amortización.
- Fomentar en los acreditados y representantes sociales, la conciencia social de que el importe de sus pagos por concepto de recuperación de crédito está destinado a atender a otros demandantes de vivienda.
- Constituir una administración de la cartera de crédito que simplifique los procesos de recepción, registro, comprobación y revolvencia de recursos.

2.9. POLÍTICA DE TRANSPARENCIA

Consiste en aplicar mecanismos que coadyuven, en el marco de la normatividad vigente en la materia, a transparentar el quehacer de los diferentes actores que intervienen en las gestiones y otorgamiento de los créditos.

Para tal efecto, el Instituto tiene los siguientes propósitos:

- Promover medidas que proporcionen a la población datos útiles para la toma de decisiones sobre las opciones de crédito que ofrece el INVI, de manera particular:
 - Establecer medidas de transparencia en el ejercicio de los recursos;
 - Elaborar y difundir material informativo para la población acreditada o solicitante de crédito, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación;
 - Difundir los procedimientos y requisitos para ser sujeto de crédito; y
 - Difundir los procedimientos y requisitos necesarios para integrarse a la lista de empresas constructoras, de laboratorio, diseño o supervisoras registradas en el INVI.
- Garantizar el efectivo acceso de toda persona a la información pública. En este sentido, el INVI proporcionará orientación de forma sencilla y comprensible a toda persona interesada en acceder a tal información, y señalará los mecanismos que en estricto apego a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, son necesarios para tal efecto.

- Garantizar el derecho de cada uno de los beneficiarios de crédito INVI, a saber de sus trámites y del estado que guardan los procedimientos administrativos relativos a estos, ya sea de manera individual o a través de su representante legal, de conformidad con las disposiciones señaladas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.
- Informar a los beneficiarios, mediante asambleas y reuniones previas al otorgamiento de los créditos, sobre las fuentes y montos de recursos que se ejerzan: ahorro, crédito, ayudas de beneficio social y subsidios.
- Publicar de manera periódica, la relación de representantes, organizaciones, empresas y asesores técnicos que, como consecuencia de las irregularidades acreditadas en el desempeño de sus funciones, les han sido retirados sus registros, o que se haya interrumpido la relación de gestoría correspondiente, en los términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.
- Publicar en su página web periódicamente la información relativa a su ejercicio presupuestal, a los créditos autorizados y al estado de la recuperación, los padrones de las organizaciones y beneficiarios, así como de los prestadores de servicios, supervisores, directores responsables y demás empresas de servicios que intervengan en la ejecución de acciones habitacionales a su cargo.

3. MARCO DE OPERACIÓN GENERAL

El marco de operación integra los aspectos del financiamiento y los programas de vivienda que desarrolla el INVI. Cada uno de estos aspectos tiene las particularidades que a continuación se presentan:

3.1. ESQUEMA GENERAL DE FINANCIAMIENTO

El esquema de financiamiento del INVI, se basa en la utilización de recursos públicos que podrá complementarse con el ahorro de los beneficiarios y el proveniente de otras fuentes de financiamiento, para garantizar el cumplimiento de la garantía de vivienda de las familias, así como en el hecho de ser un instrumento de distribución de la riqueza en la capital.

La unidad de medida del financiamiento que otorgue el INVI será la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente (UCCM).

El recurso público se aplicará en dos formas, como inversión recuperable (crédito) y no recuperable (ayudas de beneficio social).

El crédito es el recurso que se aplica a favor de los beneficiarios de manera directa o a su cuenta y cargo, estos se comprometerán a pagar en los plazos y condiciones que marcan estas reglas y que cada beneficiario deberá aceptar al momento de firmar su contrato de apertura de crédito.

El pago de los créditos que se otorguen, partirá de la capacidad económica de los beneficiarios de acuerdo con lo que marcan estas reglas. La recuperación buscará:

- Desarrollar los programas que lleva a cabo el INVI;
- Desarrollar la capacidad financiera del Instituto;
- Apoyar y fomentar la producción social de vivienda, generada por auto constructores y auto productores o a través de terceros, sin fines de lucro.
- Que los beneficiarios de los créditos retribuyan a la ciudad a través del INVI el beneficio que hayan recibido.

Las ayudas de beneficio social son un complemento de la inversión recuperable y tienen como objeto que todo beneficiario de los programas del INVI haga realidad su garantía de derecho a la vivienda sin que para ello se limite a su capacidad de pago.

Con la aplicación de ayudas de beneficio social se busca:

- Dar acceso a la vivienda a familias cuyas condiciones de pobreza les imposibilitan el acceso a otra fuente de financiamiento;
- Atender a la población en condiciones de gran vulnerabilidad no solo por razón de sus ingresos sino por ser población con discapacidad, familias monoparentales, adultos mayores, indígenas y habitantes de vivienda o zona de riesgo;
- Promover el arraigo de las familias de bajos ingresos al sitio donde han habitado por décadas;
- Contribuir a la conservación de inmuebles habitacionales con valor patrimonial, histórico o artístico;
- Fomentar el desarrollo de viviendas sustentables; y
- Fomentar la cultura del pago oportuno al establecer obligaciones accesibles a los beneficiarios de los programas del INVI.

El ahorro es el esfuerzo que realiza una familia para acelerar su incorporación a los programas de vivienda del Instituto en los términos que marcan estas reglas.

En el caso de beneficiarios de los programas del INVI que a la vez sean derechohabientes de algún sistema de seguridad social, el recurso que aporten de la subcuenta vivienda se considerará como ahorro en los términos que marcan estas reglas. Los financiamientos que dé el INVI, podrán complementarse con recursos de otras fuentes, además de las que aporten los beneficiarios por la vía del ahorro. Estos recursos permitirán:

- Reducir la inversión del INVI en las acciones de vivienda que financia;
- Aplicar el monto a que tengan derecho los beneficiarios que a la vez sean derechohabientes de sistemas de seguridad social;
- Aprovechar recursos de fuentes privadas siempre y cuando no modifiquen sustancialmente las reglas de recuperación del INVI;
- Permitir la inclusión de solicitantes que rebasen los límites que marcan las reglas en materia de ingreso en proyectos que financie el INVI, cuando no tengan otra alternativa para obtener vivienda. En este caso el Consejo Directivo establecerá el límite de ingresos admisible, así como las condiciones de los créditos correspondientes, que reconocerán las diferentes capacidades de ingreso y pago.

En los cofinanciamientos el INVI buscará que los recursos de otras fuentes no alteren sustancialmente las condiciones de pago sus créditos, o que preferentemente estos no sean la base de una nueva obligación.

El financiamiento se puede otorgar directamente a los beneficiarios o a terceros a cuenta y cargo de los beneficiarios, según la modalidad y línea de financiamiento del programa del que provengan.

3.2. PROGRAMAS, MODALIDADES Y LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

El Instituto de Vivienda desarrollará cinco tipos de programa para el cumplimiento de sus objetivos: Vivienda en Conjunto, Mejoramiento de Vivienda, Autoproducción de Vivienda, Programa de Suelo y Rescate de Cartera Hipotecaria.

3.2.1. PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO

Para optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible, este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, financiados con recursos INVI o provenientes de otras fuentes de financiamiento.

El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

Del agrupamiento en conjunto resultan importantes beneficios en la construcción y en la organización de los acreditados antes, durante y después de la producción de la vivienda.

El Programa de Vivienda en Conjunto tiene las siguientes modalidades:

Vivienda Nueva Terminada

Se puede financiar integralmente con recursos INVI o con otras fuentes de financiamiento. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados

Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. La característica particular de estos inmuebles es que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, o la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Puede aplicarse de manera conjunta con la modalidad de Vivienda Nueva Terminada cuando en el inmueble donde se desarrolle un proyecto de vivienda sea necesario conservar parte de la construcción existente por tratarse de un inmueble catalogado.

En las dos modalidades anteriores, los gastos de constitución de régimen de condominio se podrán incluir en el financiamiento correspondiente.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados

Esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes cuando el inmueble requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras estructurales o en instalaciones sanitarias o eléctricas, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble.

Vivienda Progresiva

Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo horizontal o vertical.

Considera la construcción de vivienda con espacios habitables mínimos que den prioridad a elementos estructurales, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en conjunto consoliden gradualmente el inmueble y brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes.

Adquisición de Vivienda

Esta modalidad consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso, en la que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura.

Arrendamiento con Opción a Compra

Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda sujeta a un periodo de pago de rentas mediante un contrato de arrendamiento que combine obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas o parte de éstas como aportación anticipada en favor de sus beneficiarios o arrendatarios al ejercer el financiamiento para compra de vivienda; en caso contrario el INVI no devolverá pago alguno recibido a cuenta y deberá desocupar la vivienda.

Esta modalidad se puede aplicar también en viviendas que no sean propiedad del INVI, bajo las condiciones de ayuda social establecidas en el contrato respectivo.

Condominio Familiar

Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble, con el objeto de escriturar las unidades privativas existentes. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos y, en términos de lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, se tendrán por satisfechos en su aplicación los requisitos administrativos, urbanos y sanitarios por tratarse de una disposición que tiene como único y exclusivo destinatario a este Instituto.

Los propietarios de vivienda de interés social y popular podrán ser beneficiarios de las facilidades administrativas y estímulos fiscales vigentes, aun cuando no soliciten el otorgamiento del crédito, siempre y cuando cumplan los requisitos que se establezcan.

3.2.2. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Este Programa se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad; regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen y en departamentos de interés social y popular. Es un apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias que no tienen otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza.

Tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial. Así también, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad.

Este Programa se llevará a cabo mediante una asesoría integral calificada en lo social, jurídico, financiero, técnico y de desarrollo sustentable.

La asesoría técnica del Programa desarrollará propuestas participativas con la comunidad organizada de mejoramiento del entorno barrial, de colonia, de pueblo y/o de unidad habitacional donde aplique acciones. A nivel de lote familiar deberá integrar: el levantamiento de las construcciones existentes, anteproyecto con las familias que lo habiten, proyecto participativo del área a intervenir, costos y presupuestos, control y supervisión del proceso constructivo y finiquito de la obra.

El Programa de Mejoramiento de Vivienda tiene ocho modalidades de crédito:

Mejoramiento de Vivienda

Esta modalidad corresponde a la intervención orientada a detener, prevenir o resolver el deterioro del inventario habitacional, ampliar el espacio de una vivienda ya construida, elevar la calidad de vida y de la urbanización con la finalidad de incrementar su valor, la superficie y calidad de la vivienda, considerando necesidades de sustentabilidad.

Mantenimiento General

Consiste en la rehabilitación de las unidades de vivienda con la finalidad de aumentar su vida útil. Atiende desde el reforzamiento de los elementos estructurales hasta acciones de mantenimiento como impermeabilización, cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, pisos, herrería, etc.

Vivienda Nueva Progresiva

Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda nueva en segundos o terceros niveles y/o en predios o lotes familiares. Se aplica además en sustitución de vivienda precaria o con riesgo por el deterioro que registra.

Obra Externa

Consiste en la acción que refuerza la habitabilidad de las viviendas. Atiende el remozamiento de fachadas, protecciones a colindancias, juntas constructivas, drenajes, cisternas, cárcamos de bombeo, iluminación exterior, áreas comunes, escaleras exteriores, etc. Aplica como crédito inicial o complementario.

Vivienda Productiva

Crédito complementario adherido a un crédito activo. Se utiliza para construir, mejorar o rehabilitar un local para actividades económicas o para financiar una parte de la vivienda entre cuyos usos se encuentra el desarrollo de una actividad productiva para el sustento familiar. Puede otorgarse en cualquier momento de la vida del crédito principal.

Condominio Familiar

Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos. Los propietarios de vivienda de interés social y popular podrán ser beneficiarios de las facilidades administrativas y estímulos fiscales vigentes, aún cuando no soliciten el otorgamiento del crédito, siempre y cuando cubran los requisitos que se establezcan.

Ampliación de Vivienda para Arrendamiento en Lote Familiar

Esta modalidad corresponde a la ampliación, para arrendamiento de la vivienda de familias de escasos recursos con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda en alquiler en la ciudad.

Vivienda Catalogada Patrimonial

La característica principal de estos inmuebles es estar catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

3.2.3. PROGRAMA DE AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Este Programa es el que se desarrolla progresivamente bajo el control directo de los acreditados de forma individual o colectiva, donde todo el proceso se realiza sin fines de lucro, a través de la participación de sus beneficiarios; desde la planeación, la gestión del suelo, elaboración de diseño, estudios y proyectos, demolición, edificación y mantenimiento; con el fin de obtener mayores y mejores alcances en la vivienda bajo su propia construcción o administración.

3.2.4. PROGRAMA DE SUELO

Este programa consiste en la conformación y consolidación de una Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales con viabilidad técnica, financiera y jurídica para el desarrollo habitacional, que evite la especulación del suelo urbano y el crecimiento urbano en zona de reserva, en concordancia con los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.

La Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales se instrumentará jurídicamente mediante la constitución de fideicomisos traslativos de dominio y otros mecanismos jurídicos que faculden al INVI para designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el inmueble. Tendrán acceso a este programa tanto la demanda individual como la de organizaciones. Los inmuebles del Fondo de Ayuda Social no serán parte de la Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales.

La Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales se integra por inmuebles baldíos aptos para vivienda de interés social y popular o, en su caso, vivienda en proyecto, en proceso de obra o terminada, adquiridos a través de los mecanismos siguientes:

Adquisición por la vía de derecho privado

Procedimiento mediante el cual, dentro del marco jurídico y administrativo aplicable, el Instituto adquiere vía compraventa, donación, permuta o cualquier otro mecanismo jurídico, inmuebles con características jurídicas, técnicas y financieras propias para el desarrollo de vivienda de interés social y popular. Cuando por esta vía se adquiera un predio, sin pasar por el Comité de Financiamiento, el INVI determinará la integración de la demanda.

Desincorporación

Acto administrativo unilateral mediante el cual, el Gobierno del Distrito Federal transmite inmuebles en favor del INVI para destinarlos al desarrollo de programas de vivienda de interés social y popular. En este caso, el Instituto colabora con la integración del expediente técnico-administrativo.

Expropiación

Adquisición por vía de derecho público que lleva a cabo el Gobierno del Distrito Federal de las vecindades e inmuebles en alto riesgo, con la finalidad de destinarlos a satisfacer la demanda de vivienda digna y decorosa de sus habitantes y de otras familias. Se consideran inmuebles en alto riesgo, aquellos cuyas edificaciones presenten daño estructural que los hagan inhabitables.

En este caso, el INVI colabora en el proceso con la integración de expedientes técnicos. Esta tarea se realiza conforme a las bases establecidas por el Pleno del Comité del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, y es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la encargada de someter al Órgano Colegiado antes mencionado, el expediente que corresponda.

Toda expropiación en favor del INVI formará parte de su reserva inmobiliaria y, por ende, se destinará al desarrollo de vivienda de interés social y popular, dentro del marco de las políticas, programas, términos y condiciones sociales, jurídicas y técnicas previstas por estas Reglas.

El monto del avalúo en que se base la expropiación o desincorporación, será considerado como parte del financiamiento que posteriormente otorgará el INVI, considerando su equivalente en veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

Aportación de suelo

Consiste en la aportación de suelo que hace una persona física o moral o un grupo de solicitantes de crédito para vivienda, para ser considerado en los programas de vivienda. En el contrato de aportación se establecerán los términos de la misma, el monto que en su caso será considerado en los financiamientos que se otorguen y si la aportación implica establecer criterios para la determinación de la demanda.

3.2.5. PROGRAMA DE RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA

Este programa consiste en adquirir créditos hipotecarios financiados por la banca u otra fuente crediticia, con el objeto de reducir la deuda de los beneficiarios y reestructurarla a condiciones de crédito INVI.

3.3. LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

El financiamiento que otorga el INVI busca en todo momento ser aplicado de manera equitativa. Se orientará, en consecuencia, a otorgar a los beneficiarios la misma cantidad para acciones similares. Por tanto, si en algún proyecto se generan situaciones que lleven a desarrollar productos diferenciados para uno u otro beneficiario, quienes reciban más que el resto, deberán aportar más. Este criterio se aplicará en los siguientes casos:

- Cuando el número de cajones de estacionamiento en un conjunto sea inferior al número de unidades de vivienda, y no todos los beneficiarios obtendrán este bien. En este caso, el costo aplicado a los estacionamientos tanto en suelo como en obra, deberá pagarlo el beneficiario antes del inicio de la obra, cuando tales costos rebasen los techos de financiamiento;
- Cuando haya unidades de vivienda cuya superficie sea superior al promedio del conjunto habitacional, el Comité de Financiamiento aprobará las reglas específicas;
- Cuando una unidad de vivienda en un conjunto habitacional sea objeto de equipamiento especial que no tendrá el resto, salvo en el caso que sean instalaciones para beneficiarios con discapacidad;

En correspondencia con las etapas del proceso productivo de la vivienda y de acuerdo con cada uno de los programas, las líneas de financiamiento aplicables son las siguientes:

Adquisición de Inmuebles

Consiste en el financiamiento para la incorporación a los programas del Instituto, de suelo baldío; suelo ocupado con vivienda en alto riesgo; inmuebles con vivienda nueva, en uso, o de terceros, por cualquiera de las modalidades que se marcan en el punto 3.2.4 “Programa de Suelo”, de estas Reglas.

En el monto de financiamiento se puede incluir, como gastos complementarios, las contribuciones inherentes a la adquisición, o las que se requieran para consolidar la expropiación o desincorporación, así como los gastos fiduciarios, en su caso.

En el caso de inmuebles que se incorporen a la operación del Instituto por la vía de expropiación o desincorporación, el techo de financiamiento será el que resulte del avalúo que haya realizado la autoridad responsable de la medida, más los gastos que en su caso se apliquen, del párrafo anterior. En ningún caso se podrán adquirir inmuebles a un precio mayor al que marque el avalúo.

Estudios y Proyectos

Consiste en financiamiento para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos propuestos para recibir financiamiento. Los estudios y proyectos podrán llevarlos a cabo personas físicas o morales dedicados a estas tareas o instituciones académicas, con la debida acreditación y previo acuerdo con el INVI.

Demolición

Consiste en financiamiento para demoler las construcciones existentes en un terreno donde se desarrollarán acciones de vivienda, a través de personas físicas, morales o instituciones de la administración pública.

Rehabilitación

Consiste en financiamiento para las obras de introducción, sustitución o mejoramiento de instalaciones, el reforzamiento o sustitución de elementos estructurales, impermeabilización, mejoramiento de acabados y adecuación de espacios que, en general, permitan prolongar la vida útil y mejorar la habitabilidad de inmuebles en deterioro o en riesgo. En el caso de inmuebles catalogados considera llevar a cabo acciones de conservación. Esta línea incluye los conceptos de supervisión, laboratorio de materiales y gastos complementarios que se señalan en el punto 5.2.7 de estas reglas.

Edificación

Consiste en financiamiento destinado a la construcción de vivienda, mediante la contratación de empresas prestadoras de servicios que apliquen procesos industrializados o a través de procesos de autoadministración, en los que participen directamente los beneficiarios y su equipo técnico, validados por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI. Esta línea incluye los conceptos de supervisión, laboratorio de materiales y gastos complementarios que se señalan en el punto 5.2.7 de estas reglas.

Instalaciones Generales y Áreas Comunes

Consiste en el financiamiento para realizar las obras de instalación generales y en áreas comunes en los conjuntos habitacionales.

Obra Exterior Mayor

Se aplica en los predios cuyo número de acciones de vivienda y capacidad de servicios de las instalaciones domésticas, así como por su disposición en el terreno y su forma de siembra, requieren obras exteriores de mayor alcance, tanto para el suministro de servicios básicos (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado exterior), como para el óptimo funcionamiento interior de los conjuntos (áreas de circulación peatonal o vehicular). Tiene como finalidad reducir el costo que arrojan tales instalaciones, en virtud de la magnitud y complejidad de éstas y del proyecto de vivienda.

Complemento de obra y/o Acabados Básicos Económicos

Consiste en el financiamiento para colocar losas, techumbres y/o para la aplicación de acabados básicos económicos, que permitan dotar de condiciones mínimas de habitabilidad a la vivienda (por ejemplo, yeso, aplanados, pisos, puertas, ventanas, herrería, entre otros, siempre que sean —como su nombre lo indica— básicos y económicos).

Esta línea de financiamiento podrá otorgarse en la medida que se cumplan las condiciones siguientes:

- Que el beneficiario haya tenido un buen ejercicio del crédito inicial;
- Que el beneficiario vaya al corriente en sus pagos; y
- Que los dictámenes técnico y social emitidos por el INVI determinen la necesidad de otorgar el recurso.

Áreas Comunes y Fachadas

Consiste en el financiamiento de áreas comunes en los conjuntos habitacionales, como son patios, andadores, jardines, escaleras, así como el tratamiento especializado que requieran las fachadas. Esta modalidad es aplicable en Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados; Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles no Catalogados, (ambas del Programa Vivienda en Conjunto), y en la modalidad de Vivienda Catalogada Patrimonial, del Programa Mejoramiento de Vivienda.

Cuando la línea se aplique en viviendas catalogadas, se soportará en financiamiento no recuperable.

Adquisición de Cartera Hipotecaria

Consiste en el financiamiento para la adquisición de una acción de cartera hipotecaria de bancos, con el fin de reestructurar el crédito adquirido posteriormente, de cada beneficiario del Programa de Compra de Cartera Hipotecaria. En virtud de que esta adquisición se realizará mediante cesión de créditos, se podrá incluir en el financiamiento la parte que le corresponda a los gastos de escrituración.

Condominio Familiar

Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos.

Arrendamiento con Opción a Compra

Consisten en el financiamiento para la adquisición de una vivienda sujeta a un periodo de pago de rentas a través de la utilización del contrato de arrendamiento combinado con obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas o parte de éstas como aportación anticipada en favor de sus beneficiarios o arrendatarios, al ejercer el financiamiento para compra de vivienda; en caso contrario, el INVI no devolverá pago alguno recibido a cuenta.

Sustentabilidad

Consiste en el financiamiento para la aplicación de diseños e instalación de equipos y mecanismos que permitan la disminución de emisiones de bióxido de carbono, el ahorro de energía y el ahorro y manejo adecuado del agua en la vivienda. El financiamiento de esta línea será con cargo a cuenta de Ayudas de Beneficio Social.

Dictamen de Factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial

Consiste en el financiamiento para desarrollar estudios que permitan obtener las licencias, opiniones y visto bueno de las instancias federales y locales que regulan las edificaciones con valor histórico, artístico y/o patrimonial, de conformidad con los catálogos y programas de desarrollo urbano aplicables. El financiamiento de esta línea será siempre a cuenta de Ayudas de Beneficio Social.

Dictamen de Factibilidad Técnica

Consiste en el financiamiento para ejecutar los estudios adicionales para garantizar la factibilidad técnica de los proyectos, necesarios para desarrollar mayor número de niveles o mayor intensidad de construcción en los inmuebles, homologación o cambios de uso de suelo, autorizaciones para proyectos en superficies a construir mayores a diez mil metros cuadrados, estudios geotécnicos especializados, viales, ambientales y otros similares.

También incluye Estudio de Impacto Urbano, Manifestación de Impacto Ambiental, Dictámenes de Movilidad, Sistema de Transferencia de Potencialidades, Polígonos de Actuación, Dictamen de Uso del Suelo, Otorgamiento de responsivas que permitan el máximo potencial de aprovechamiento del suelo, así como la obtención de autorizaciones especiales que deben obtenerse de organismos como Aeronáutica Civil, PEMEX, Sistema de Transporte Colectivo METRO, etcétera y otros similares; y, en su caso, las firmas responsivas del Perito en Desarrollo Urbano.

Compra de Potencial de Desarrollo Urbano (Transferencia y/o Polígono de Actuación)

Consiste en el financiamiento a cubrir para obtener mayor número de niveles y/o intensidad de construcción en un predio, mediante el pago de los gastos adicionales derivados de la compra de Potencial de Desarrollo Urbano y/o realización del Potencial. El monto a financiar será el mismo que se dé por concepto de suelo a las viviendas proyectadas originalmente.

Adquisición de Vivienda Nueva

Consiste en el financiamiento para adquirir vivienda nueva ofertada por particulares a favor del solicitante, apta en términos jurídicos, técnicos y financieros, con el objeto de atender la demanda de vivienda.

Adquisición de Vivienda en uso

Consiste en el financiamiento para adquirir vivienda usada ofertada por particulares a favor del solicitante, apta en términos jurídicos, técnicos y financieros, con el objeto de atender la demanda de vivienda.

La articulación de los programas, modalidades y líneas de financiamiento se ajustará a lo que disponen los siguientes cuadros.

Cuadro 1. Articulación de programas, modalidades y líneas de financiamiento

Programa	Modalidad	Líneas de financiamiento															
		Adquisición de inmuebles	Estudios y proyectos * factibilidad	histórica, artística patrimonial*	factibilidad compra	potencial de uso	Demolición*	Rehabilitación*	Edificación*	Sustentabilidad*	Áreas comunes y fachadas* generales y áreas especiales	Obra exterior mayor*	Adquisición de vivienda nueva	Adquisición de vivienda en uso	Acabados básicos económicos	Adquisición de cartera hipotecaria Condominio familiar	Arrendamiento con opción a compra
en	Vivienda	X	X	X	X	X	X		X	X				X			X

	nueva terminada																	
	Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X					X
	Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles no catalogados	X	X	X	X	X	X		X				X					X
	Vivienda progresiva	X	X	X	X	X			X	X		X						X
	Adquisición de vivienda													X	X			
	Arrendamiento o con opción a compra	X							X	X								X
	Condominio familiar		X															X
Mejoramiento de Vivienda	Mejoramiento de vivienda		X				X	X	X	X							X	
	Mantenimiento general		X				X	X	X	X	X						X	
	Vivienda nueva progresiva		X				X		X	X	X	X					X	
	Obra externa		X					X	X	X	X							
	Vivienda productiva		X				X	X	X		X						X	
	Condominio familiar		X															X
	Ampliación de vivienda para arrendamiento en lote familiar		X					X	X	X	X	X	X				X	
	Vivienda catalogada patrimonial		X	X				X	X	X	X	X	X					X
Suelo	Todas sus modalidades	X																X
	Rescate de cartera hipotecaria																X	X

* Incluye autoadministración

Cuadro 2. Programa de Mejoramiento de Vivienda. Líneas de financiamiento como porcentaje del crédito *

Programa	Modalidad	Crédito inicial	Crédito complementario
----------	-----------	-----------------	------------------------

		Demolición	Estudios y proyectos	Edificación	Rehabilitación	Instalaciones Generales y áreas comunes	% del crédito inicial	básicos económicos (% del crédito)	Obra externa	Construcción o mejoramiento de local comercial o vivienda productiva
Mejoramiento de vivienda	Mejoramiento de vivienda	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Mantenimiento general	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Vivienda nueva progresiva	8%	7%	85%			100%	93%	50%	50%
	Obra externa	8%	7%	85%			100%	50%		
	Vivienda productiva	8%	7%	75%		10%	100%			
	Condominio familiar **						100%			
	Ampliación de vivienda para arrendamiento en lote familiar	8%	7%	85%			100%	93%	50%	
	Vivienda catalogada patrimonial	8%	8%	40%	34%	10%	100%	50%	50%	50%

Notas: (*) El financiamiento del Programa Mejoramiento de Vivienda es integral, pero también puede contratarse parcialmente, según los conceptos de trabajo que correspondan.

(**) El crédito a otorgar se rige por los aranceles dispuestos para el trámite para la individualización del inmueble en unidades de propiedad exclusiva.

(***) El porcentaje corresponde a los techos y pisos de esta línea de financiamiento; el 7% restante es para pago de asesoría técnica.

Cuadro 3. Integración de la asesoría técnica en el Programa de Mejoramiento de Vivienda

Modalidad	Proyecto	Supervisión	Proyecto y supervisión
Mejoramiento de vivienda	3.50%	3.50%	7%
Mantenimiento general	3.50%	3.50%	7%
Vivienda nueva progresiva	3.50%	3.50%	7%
Obra externa	3.50%	3.50%	7%
Vivienda productiva	3.50%	3.50%	7%
Condominio familiar *	-	-	-
Ampliación de vivienda para arrendamiento	3.50%	3.50%	7%
Vivienda catalogada patrimonial	4.00%	4.00%	8%
Línea de financiamiento	Proyecto	Supervisión	Proyecto y supervisión
Complemento de obra y/o acabados básicos económicos	3.50%	3.50%	7%
Sustentabilidad	0.00%	6.00%	6%

Nota (*) En el caso de Condominio Familiar, el financiamiento cubre el proyecto, la supervisión y la gestoría que realizan el Asesor Técnico, el Director Responsable de Obra y la Notaría, de acuerdo con los aranceles dispuestos para el trámite de la individualización del inmueble en unidades de propiedad exclusiva.

3.4. TECHOS DE FINANCIAMIENTO

Los montos de financiamiento que puede otorgar el Instituto son:

Cuadro 4. Techos de financiamiento del Programa de Vivienda en Conjunto

Modalidad	Líneas de financiamiento	Monto máximo (UCCM)*
Vivienda Nueva Terminada	Adquisición de Inmuebles	Hasta 96 UCCM /m ² , considerando hasta 25 m ² por vivienda, siempre y cuando no rebase el 30% de un financiamiento integral (la suma total de los topes de cada línea de financiamiento considerando: suelo, estudios y proyectos, demolición y edificación).
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de Factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y proyectos, máximo por proyecto de 1 a 10 acciones (1):	1,830.00
	Estudios y Proyectos máximo por acción de vivienda (1):	
	De 11 a 29 acciones	183.00
	De 30 a 59 acciones	143.80
	De 60 a 159 acciones	122.60
	De 160 a 499 acciones	97.60
	De 500 acciones en adelante	83.30
	Demolición	168
	Edificación (incluye complementarios, supervisión y laboratorios; aplicable también a autoadministración):	
	Edificación	4,400.044
	Supervisión	102.085
Laboratorio	35.729	
Electrificación	140.781	
Escrituración	143.311	
DRO o Corresponsable	15.050	
Total	4,837	
Obra Exterior mayor	453	
Sustentabilidad (ayudas)	508	
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogado	Adquisición de Inmuebles **	6,000
	Rehabilitación	2,886
	Compra de potencia de desarrollo urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad histórica, artística y/o patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad técnica	80
Estudios y Proyectos máximo por proyecto de 1 a 10 acciones (1):	2,440	

s	Estudios y Proyectos máximo por acción de vivienda (2):	
	De 11 a 29 acciones	244.00
	De 30 a 59 acciones	207.40
	De 60 a 159 acciones	183.00
	De 160 a 499 acciones	146.40
	De 500 acciones en adelante	122.00
	Demolición	168
	Áreas comunes y fachadas (ayudas)	1951
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados	Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles**	6,000
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y Proyectos:	183
	Rehabilitación	537
	Áreas comunes y fachadas	1,951
Vivienda Progresiva	Adquisición de Inmuebles	5,472
	Compra de Potencial de Desarrollo Urbano	2,000
	Dictamen de factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial (ayudas)	80
	Dictamen de Factibilidad Técnica	80
	Estudios y Proyectos	183
	Edificación en vivienda horizontal	1,663
	Edificación en vivienda vertical	2,236
	Instalaciones generales y áreas comunes	333
Sustentabilidad (ayudas)	508	
Adquisición de Vivienda**	Vivienda Nueva **	9,000
	Vivienda en Uso	6,000
	Condominio Familiar	387

Nota (*) Tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México

Nota (**) Incluye gastos complementarios y de operación

(1) Incluye proyecto ejecutivo, mecánica de suelo y firmas responsivas, según cuadro 4.1.

(2) Incluye proyecto ejecutivo, levantamiento del estado actual y firmas responsivas, según cuadro 4.2.

Cuadro 4.1 Para estudios y proyectos de vivienda nueva terminada

Concepto	Proyecto ejecutivo UCCM total por proyecto ejecutivo	Mecánica de suelos UCCM total por mecánica de suelos	Firmas responsivas UCCM total por firmas responsivas	Total estudios y proyectos UCCM total por estudios y proyectos
Hasta 10 acciones de vivienda	1,017.00	508.00	305.00	1,830.00

Concepto	Proyecto ejecutivo UCCM total por acción de vivienda	Mecánica de suelos UCCM total por acción de vivienda	Firmas responsivas UCCM total por acción de vivienda	Total estudios y proyectos UCCM total por
----------	--	--	--	---

				acción de vivienda
De 11 a 29 acciones	101.70	50.80	30.50	183.00
De 30 a 59 acciones	86.40	31.50	25.90	143.80
De 60 a 159 acciones	76.20	23.40	23.00	122.60
De 160 a 499 acciones	61.00	18.30	18.30	97.60
De 500 acciones en adelante	50.70	17.30	15.30	83.30

Nota: En el caso de financiamiento para procesos de Autoadministración, los montos máximos aplicables son los señalados en la tabla anterior.

Cuadro 4.2 Para estudios y proyectos de adquisición y rehabilitación en inmuebles catalogados

Concepto	Proyecto ejecutivo y levantamiento del estado actual UCCM total por proyecto ejecutivo	Firmas responsivas UCCM total por firmas responsivas	Total estudios y proyectos UCCM total por estudios y proyectos
Hasta 10 acciones de vivienda	2,135.00	305.00	2,440.00

Concepto	Proyecto ejecutivo y levantamiento del estado actual UCCM total por acción de vivienda	Firmas responsivas UCCM máximo total por acción	Total estudios y proyectos UCCM total por acción de vivienda
De 11 a 29 acciones	213.50	30.50	244.00
De 30 a 59 acciones	181.40	26.00	207.40
De 60 a 159 acciones	160.00	23.00	183.00
De 160 a 499 acciones	128.10	18.30	146.40
De 500 acciones en adelante	106.70	15.30	122.00

Nota: En el caso de financiamiento para procesos de Autoadministración, los montos máximos aplicables son los señalados en la tabla anterior.

Cuadro 5. Techos financieros para el Programa de Mejoramiento de Vivienda

Modalidad	Límites	Veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México		
		Lote	Vecindad	Departamento
Mejoramiento de vivienda	Techo	1,589	1,589	1,589
	Piso	537	537	537
Mantenimiento general	Techo	2,108	2,108	1,681
	Piso	1,589	1,589	537
Vivienda nueva progresiva	Techo	2,108	2,108	N/A
	Piso	1,589	1,589	N/A
Obra externa	Techo	1,073	1,073	N/A
	Piso	537	537	N/A
Vivienda productiva	Techo	1,073	1,073	N/A
	Piso	537	537	N/A
Condominio familiar	Techo	387	387	387

	Piso	173	173	173
Ampliación de vivienda para arrendamiento	Techo	2,108	N/A	N/A
	Piso	1,589	N/A	N/A
Vivienda catalogada patrimonial	Techo	4,734	4,734	4,734
	Piso	2,368	2,368	2,368
Complemento de obra y/o acabados básicos económicos	Techo	1,073	1,073	795
	Piso	537	537	537
Sustentabilidad	Techo	508	508	508
	Piso	200	200	200

Cuadro 6. Techos de financiamiento rescate de cartera hipotecaria

Líneas de financiamiento	Monto máximo (UCCM)*
Adquisición de Cartera Hipotecaria	3,000

* Tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México

Cuadro 7. Techos de financiamiento reserva inmobiliaria

Líneas de financiamiento	Monto máximo (UCCM)*
Adquisición de Inmuebles	El monto del avalúo que emita la autoridad competente conforme a la normatividad aplicable.

* Tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México

El monto máximo de financiamiento que el INVI puede aplicar queda establecido en las tablas anteriores. En caso de que una solicitud requiera un monto mayor, de acuerdo con el proyecto específico, éste deberá ser autorizado por el Consejo Directivo.

En el caso de cofinanciamiento, el INVI podrá otorgar hasta 100% de los techos autorizados.

En los casos de cofinanciamiento con organismos públicos tales como INFONAVIT, FOVISSSTE, CAPTRALIR, CAPREPOL, mismos que se enlistan de manera enunciativa más no limitativa, el INVI podrá aceptar a beneficiarios que cumplan con los requisitos del cofinanciado, en los términos del convenio correspondiente, siempre que no rebasen los niveles de ingreso para ser sujetos de crédito del INVI, ni cuenten con propiedad de vivienda en el Distrito Federal.

3.5. TECHOS DE FINANCIAMIENTO PARA OTROS CONCEPTOS

3.5.1. LOCALES COMERCIALES Y VIVIENDA PRODUCTIVA

- En los casos de financiamiento destinados a la edificación y mejoramiento de inmuebles, donde sea posible, de acuerdo con la normatividad vigente, incorporar locales comerciales, el INVI podrá invertir recursos para la adquisición, rehabilitación o construcción de estos, con el propósito de ofertarlos al mercado abierto en operaciones de venta al contado, o bien para venderlos en plazos en favor del ocupante original del local o de algún beneficiario de vivienda ubicada en el mismo inmueble, el financiamiento que se apruebe no podrá ser superior al de una vivienda en el mismo conjunto.
- El precio de venta se definirá de lo que resulte más alto entre el costo de la obra ejecutada y lo que resulte del avalúo inmobiliario realizado por un perito valuador con registro vigente en el INVI, cuyos costos de servicio deberá cubrir el interesado. El resultado del avalúo no será sujeto a descuento alguno y el tope de crédito que se otorgue, cuando sea el caso, será hasta por un monto igual al crédito de vivienda asignado por el INVI, tal como se encuentra ahora. En el caso

de beneficiarios de local comercial originales, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), podrá ser parte del crédito que reciban.

- En casos de financiamiento de locales comerciales a beneficiarios de vivienda sin actividad comercial previa en el inmueble, y que de acuerdo con sus ingresos no puedan pagar de contado la diferencia del costo del local que sea superior al crédito que otorgue el INVI, se podrá otorgar en arrendamiento con opción a compra por un tiempo determinado de doce meses, con opción de una prórroga por el mismo tiempo, para formalizar la compraventa mediante el pago mensual equivalente al pago por recuperación del crédito de vivienda. De concretarse la opción de venta se procederá a la reestructuración de los créditos de acuerdo con el ingreso actualizado del beneficiario, aplicándolo en lo conducente el párrafo anterior.
- En caso de financiamiento del INVI para Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados y no Catalogados en los que existan locales comerciales en propiedad, adquiridos de manera anticipada a la aplicación del crédito INVI, el propietario podrá obtener un crédito para rehabilitar el local hasta por un monto igual al crédito de rehabilitación de vivienda y en las mismas condiciones. Cuando el costo de la rehabilitación del local sea superior al crédito que otorgue el INVI para rehabilitar la vivienda, el beneficiario deberá pagar de contado la diferencia al momento de iniciar las obras en el inmueble en que se ubique el local de su propiedad.
- En caso de locales sujetos a su venta de contado en mercado abierto, el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) que corresponda, deberá ser cubierto por el adquirente del local comercial al momento de formalizar la operación ante Notario Público. Esta situación se hace extensiva a la venta de locales comerciales en plazos con crédito INVI, ya que el tope del financiamiento nunca incluirá el pago del IVA.
- Los beneficiarios de un local comercial que cuenten con este en el inmueble original, podrán optar por el esquema de arrendamiento con opción a compra para ser propietarios definitivos.
- En el Programa de Mejoramiento de Vivienda este rubro se aplicará de la siguiente forma: en el caso de lotes familiares, si el solicitante tiene o solicita construir un local comercial en su domicilio para realizar una actividad productiva legal y sin riesgo a su entorno, de acuerdo con la autorización de las delegaciones, podrá integrarse un espacio para el negocio en el proyecto de intervención. Con ese fin se podrá otorgar un financiamiento adicional hasta por 50% del monto del crédito original. En los casos de locales comerciales construidos en vecindades, los techos y conceptos aplicables serán los mismos que se establecen para las modalidades del Programa de Vivienda en Conjunto. En departamentos de interés social y popular se excluye.

Los topes de financiamiento para locales comerciales, se presentan en el siguiente cuadro:

Cuadro 8. Techos de financiamiento para locales comerciales y vivienda productiva

Programa	Modalidad	Líneas de financiamiento	Topes de financiamiento (UCCM)* Por acción de vivienda	
Vivienda en Conjunto	Vivienda Nueva Terminada	Adquisición de Suelo	Hasta 96 UCCM/m2 considerando hasta 25 m2 por vivienda, siempre y cuando no rebase el 30% de un financiamiento integral (la suma total de los toques de cada línea de financiamiento considerando: suelo, estudios y proyectos, demolición y edificación)	
		Dictamen de Factibilidad Técnica	80	
		Estudios y Proyectos	91	
		Edificación. Crédito complementario INVI para demolición de obras preexistentes	168	
		Edificación. Crédito INVI para adquirir un local comercial en el nuevo desarrollo INVI	4,837	
		Obra Exterior Mayor (para locales comerciales)	453	
		Sustentabilidad	508	
	Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados	Adquisición de Inmuebles. Crédito complementario INVI para adquirir locales comerciales	3,000	
		Dictamen de Factibilidad Técnica	80	
		Estudios y Proyectos	183	
		Rehabilitación. Crédito complementario INVI para adquirir locales comerciales	2,886	
		Áreas comunes y fachadas	1,951	
		Obra exterior mayor para locales comerciales	453	
		Sustentabilidad	508	
	Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados	Adquisición de Inmuebles. Crédito complementario INVI para adquirir locales comerciales	3,000	
		Dictamen de Factibilidad Técnica	80	
		Estudios y Proyectos	91	
		Rehabilitación. Crédito complementario INVI para adquirir locales comerciales	970	
		Sustentabilidad	508	
	Mejoramiento de Vivienda	Apoyo a la autoadministración. Crédito INVI para construir un local comercial en el lote, según modalidad**	Mejoramiento de Vivienda	795
			Mantenimiento general	1,054
		Vivienda Productiva	Vivienda Nueva Progresiva	1,054
			Vivienda Catalogada Patrimonial	2,367
			1,073	
En todos los programas	Adquisición de Vivienda***	Adquisición de Inmuebles, Estudios y Proyectos, Demolición y Edificación. Créditos complementarios INVI para espacios comunitarios	6,000	

Nota (*) Tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México

Nota (**) Se otorgará entre el 25% y el 50% de los techos en las modalidades aplicables

Nota (***) Incluye gastos complementarios y de operación.

3.5.2. ESPACIOS COMUNITARIOS

En caso de los financiamientos para la construcción de espacios comunitarios de los proyectos de vivienda destinados a desarrollar actividades culturales o productivas, se podrá otorgar un crédito comunitario equivalente a: adquisición de inmuebles, estudios y proyectos, demolición, edificación, obra exterior mayor y sustentabilidad para una vivienda, cuyo costo se distribuirá entre los beneficiarios del proyecto para efectos de recuperación. En estos locales no se aplicarán ayudas de beneficio social por capacidad de pago.

4. OPERACIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Los recursos de que el INVI dispone para financiar programas de vivienda provienen del presupuesto que por decreto le asignan anualmente el Presupuesto de Egresos del Gobierno del Distrito Federal y el Fondo de Ayuda Social. Además, el Instituto puede incorporar recursos provenientes de otras fuentes de financiamiento público o privado, mediante la modalidad del cofinanciamiento o el financiamiento por entero de algunas acciones específicas.

Los financiamientos que el INVI otorga son erogaciones a nombre de prestadores de servicio (empresas constructoras, supervisoras, asesores técnicos, notarios, bancos, etcétera) a cuenta y cargo de los beneficiarios, con excepción de los que otorga por el concepto de mejoramiento de vivienda, cuyos fondos para obra reciben directamente los beneficiarios. Los apoyos de renta con cargo al presupuesto de egresos de la entidad también se dan directamente a los beneficiarios.

Con excepción de los casos en que se apruebe financiamiento directo de acuerdo con estas Reglas, para ejercer cualquier financiamiento debe mediar la firma del contrato de apertura respectivo entre el INVI y cada uno de los beneficiarios de los diversos proyectos que se vayan a desarrollar, así como la firma del contrato de prestación de servicios entre los beneficiarios o sus representantes y los prestadores en cuestión.

El financiamiento aplicado en las acciones de vivienda de los programas, cuya fuente de recursos sea el presupuesto público asignado anualmente al Instituto, puede conformarse por crédito y ayudas de beneficio social, que son otorgados a los beneficiarios de los programas; el primero será recuperable a cuenta de los beneficiarios y las segundas son subsidios a fondo no recuperable.

El financiamiento que el INVI otorga, tanto con recursos presupuestales como en cofinanciamiento proveniente de otras fuentes, opera bajo un esquema donde el crédito, las ayudas de beneficio social, la recuperación y demás condiciones financieras, utilizan como referente único la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México. Para efectos jurídicos y contables, tal referente será aplicado al crédito; los demás conceptos se expresarán en pesos.

El financiamiento del Instituto puede aplicarse por medio de paquetes integrales que según sea el caso, cubrirán desde la adquisición del inmueble hasta la edificación. Se considera financiamiento integral aquel que comprende más de una línea de financiamiento del programa de vivienda al que se refiera. Para el Programa Vivienda en Conjunto deberá incluir la línea de edificación.

El financiamiento directo tiene la finalidad de agilizar el desarrollo de vivienda y conformar la reserva inmobiliaria, acciones consideradas en los Programas del Instituto.

El financiamiento se aplicará como contraprestación a los propietarios de inmuebles, prestadores de servicios, ya sean individuos o empresas, contra el traslado de dominio del inmueble, entrega del servicio requerido o el avance de obra, según sea el caso. El INVI contratará transitoriamente con las empresas encargadas de la actividad que corresponda, ajustándose a lo que, en materia de contratos, señalan estas Reglas de Operación para cada caso.

La presentación de casos ante el Comité de Financiamiento, en el programa de Vivienda en Conjunto, podrá hacerse en diversas ocasiones. Cuando incluya la línea de edificación, deberá presentarse el padrón integrado al 100%, salvo en los casos de beneficiarios que serán asignados por el Instituto.

Los solicitantes a quienes el Comité de Financiamiento otorgue crédito dispondrán de un término máximo de 45 días naturales para formalizar los contratos, en caso contrario el financiamiento será cancelado.

El ejercicio de créditos otorgados para las líneas de Estudios y Proyectos, se regirá conforme al arancel que para el efecto emita la Dirección de Asistencia Técnica.

4.2. FINANCIAMIENTO DIRECTO

Es aquel que otorga el INVI para Adquisición de Inmueble, Estudios y Proyectos, Demolición y Vivienda en Alto Riesgo, en todas sus líneas.

Las solicitudes de financiamiento directo serán sometidas a consideración del Comité de Financiamiento. El Comité, en su caso, las autorizará en favor de los futuros beneficiarios, quienes deberán estar previamente registrados en la bolsa de solicitantes de vivienda, o en las relaciones de solicitantes presentadas por las organizaciones sociales o grupos organizados registrados en el Instituto.

Todo recurso que el Comité autorice bajo este concepto se clasificará como crédito en cualquiera de sus dos modalidades: financiamiento recuperable o no recuperable. Cuando el inmueble por adquirir sea vivienda terminada, al individualizar los financiamientos deberá especificarse a qué tipo de modalidad corresponden.

Los casos presentados al Comité de Financiamiento deberán contar con un expediente completo, integrado por los dictámenes técnico, jurídico y financiero. Los dictámenes deberán mostrar la viabilidad de la acción o acciones que se someten a consideración del Comité.

Los inmuebles que se adquieran por esta vía quedarán sujetos a un fideicomiso traslativo de dominio hasta el momento en que sea factible individualizar la propiedad en los términos que indican las Reglas de Operación, asimismo, toda vivienda financiada por este mecanismo que se concluya, también permanecerá en fideicomiso traslativo de dominio mientras no se individualice la asignación y otorgue crédito a cada beneficiario del padrón registrado, de acuerdo con las Reglas de Operación en sus numerales 4.6.1 “Personas Físicas”, y 4.6.2.”Organizaciones Sociales”. Mientras tanto, los inmuebles formarán parte de la Reserva Inmobiliaria del Instituto.

Los montos de los créditos que se otorguen mediante financiamiento directo serán autorizados por el Comité de Financiamiento, aplicando las Reglas de Operación vigentes.

Los créditos de financiamiento directo se ejercerán pagando a los prestadores de servicios requeridos (proyectistas, demolidores, constructores, supervisores, entre otros) con el objeto de acelerar el proceso de construcción de vivienda, mientras el padrón de la demanda se define, en las siguientes condiciones:

- Se otorgarán cuando haya necesidad de acelerar las acciones de vivienda que promueve el Instituto.
- Se erogarán en beneficio de prestadores de servicios y empresas prestadoras de servicios contra la entrega del servicio requerido o el avance del trabajo u obra, según sea el caso.
- Se podrán utilizar para el pago de estudios y proyectos, demolición y para adquisición de inmuebles.
- La selección de empresas prestadoras de servicio se hará mediante registro abierto y convocatoria a empresas calificadas. El Reglamento del Comité de Evaluación Técnica definirá los procedimientos correspondientes. En todo caso la selección deberá fundarse y motivarse, según las circunstancias que concurran en cada caso, en criterios de equidad, economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para los beneficiarios. Igualmente deberá asegurarse que las empresas seleccionadas cuenten con la capacidad de respuesta inmediata, así como con los recursos técnicos, financieros y demás que sean necesarios, de acuerdo con las características, complejidad y magnitud de los trabajos por ejecutar.

4.3. FINANCIAMIENTO DE TERCEROS

El INVI podrá acordar con prestadores de servicios, sean personas físicas o morales, a través del convenio respectivo, la edificación de viviendas con recursos de terceros o de otras fuentes de financiamiento público, privado o social, preferentemente los que apoyen la producción social de vivienda, ajustándose a lo siguiente:

- La propiedad del suelo podrá ser del INVI, del propio prestador de servicios u otras personas físicas o morales.
- El costo final de la vivienda no será superior a lo establecido en la Ley de Vivienda y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para vivienda de interés social y vivienda de interés popular.
- Una vez definido el proyecto ejecutivo y el número de unidades de vivienda por edificar, se cubrirá la demanda original y desdoblada; en su caso, las unidades de vivienda adicionales que resulten serán asignadas como se establezca en el convenio respectivo.
- Como parte del financiamiento de terceros podrán realizarse proyectos específicos para atender demanda adicional.
- Podrán aprobarse créditos a terceros como financiamiento directo de manera integral, con fundamento en el padrón de los beneficiarios considerados como demanda original.

4.4. FONDO DE AYUDA SOCIAL

Para financiar acciones de vivienda no contempladas en estas Reglas, y que no puedan ser cubiertas por el acreditado o beneficiario del INVI, se constituirá un Fondo de Ayuda Social.

El Fondo de Ayuda Social se integrará con:

- Las aportaciones de los acreditados, que serán de 5 al millar del crédito que les sea aprobado.
- Las aportaciones que de manera voluntaria realicen los beneficiarios o cualquier persona física o moral.
- La administración del Fondo de Ayuda Social se hará a través de un fideicomiso de administración que será integrado en los términos que disponga el Consejo Directivo del Instituto.

El Consejo Directivo dispondrá la integración del órgano de dirección del Fideicomiso.

4.5. SISTEMA DE AHORRO Y APORTACIÓN

A efecto de incentivar la cultura de pago, reducir los montos o plazos de recuperación de los créditos y asegurar la propiedad de las unidades de vivienda a los beneficiarios, el INVI promoverá a través fideicomiso bancario, programas de ahorro o aportación en efectivo por parte de sus beneficiarios.

La incorporación al sistema de ahorro puede ocurrir al menos en dos momentos:

- De manera voluntaria, al inscribirse como solicitante de un crédito (lo que no implica el otorgamiento del mismo).
- De manera obligatoria, en el Programa Vivienda en Conjunto, antes de firmar el contrato de crédito, se otorgará al beneficiario su credencial del sistema de ahorro. Este ahorro siempre se destinará a un proyecto específico y podrá ser aplicado en el pago de excedente de obra o para iniciar la recuperación.

Al inicio de la recuperación de un crédito, si la aportación del beneficiario al sistema de ahorro equivale hasta el 10% del total del crédito, se amortizará (descontará) en su favor una cantidad igual, es decir, el saldo del crédito otorgado podrá disminuir hasta el 80% de lo pactado. Para efectuar este cálculo no se tomará en cuenta el monto que el beneficiario debió aportar como pago extra requerido, en su caso.

El INVI establecerá un sistema de ahorro mediante la contratación de alguno de los agentes financieros que existen en el país.

En los sistemas de ahorro que el INVI contrate directamente, 2% de los intereses que se generen corresponderán al Instituto como gastos de operación.

Los recursos producto del ahorro de un solicitante podrán ser utilizados para amortizar el crédito, o bien, para pagar el excedente de obra que le corresponda cubrir como beneficiario.

Cuando el ahorro sea obligatorio, no habrá devolución alguna de los fondos captados, salvo que el interesado renuncie al crédito que le fue otorgado. En estos casos, quien sustituya al renunciante cubrirá el monto del que se haya retirado, en los términos que acuerde con el Instituto. El INVI podrá aplicar durante el ejercicio del crédito, lo que se capte para inicio de la recuperación en pago de contribuciones generadas por el proyecto. Esta aplicación no afecta el beneficio que establece este apartado.

Si bien se podrá desarrollar en cuentas por grupo o proyecto, el sistema de ahorro invariablemente deberá ser individualizado. El instituto no administrará cuentas globales.

4.6. SUJETOS DE CRÉDITO Y DE LAS AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL

4.6.1. PERSONAS FÍSICAS

Son sujetos de crédito y/o de las ayudas de beneficio social las personas físicas que cumplan las siguientes características:

- Ser habitante del Distrito Federal en los términos de la legislación civil aplicable.
- Ser persona física mayor de 18 años de edad.
- No ser propietario de vivienda en el Distrito Federal, excepto cuando se trate del lugar en donde se aplicará el financiamiento.
- Tener un ingreso hasta de 5 VSMD. Esta característica se refiere al solicitante individual. El ingreso familiar máximo no deberá rebasar los 8 VSMD, lo mismo si aspira a créditos del Programa de Vivienda en Conjunto, Rescate de Cartera Hipotecaria o Mejoramiento de Vivienda. Cuando sólo exista un ingreso éste se considerará familiar.
- Tener una edad máxima de 64 años. En caso de rebasar ese límite de edad, se deberá recurrir a la figura de deudor solidario.

Estos requisitos se deberán demostrar mediante un estudio socioeconómico que podrá realizar el INVI o un tercero designado por el Instituto, en cuyo caso el solicitante deberá cubrir el costo, previo a su aplicación.

En caso en que como resultado del estudio se determine que el solicitante es sujeto del financiamiento del INVI, el pago efectuado se tomará a cuenta de los gastos de operación del crédito. Este requisito también será obligatorio cuando se vaya a reestructurar un crédito. En el Programa de Mejoramiento de Vivienda, los requisitos se validarán en las visitas realizadas a la vivienda que se va a intervenir.

Los solicitantes que sean derechohabientes de algún organismo de seguridad social, y que habiten o trabajen en el Distrito Federal, solamente podrán ser beneficiarios del crédito INVI mediante esquemas de cofinanciamiento u otra figura en que concurra en el INVI con el organismo del cual sean derechohabientes, siempre y cuando éste tenga opciones accesibles a lo solicitado. Asimismo se optará por las mejores condiciones para los beneficiarios. En estos casos serán requisitos ineludibles los siguientes:

- No ser propietarios de vivienda ni haber recibido un crédito con recursos públicos anteriormente, con excepción de los solicitantes de acciones de los programas Mejoramiento de Vivienda, Rescate de Cartera Hipotecaria, Alto Riesgo, o para casos de pérdida total de vivienda por siniestro.
- Tener un monto máximo de ingresos de hasta 8 VSMD familiar.

Serán sujetos prioritarios de crédito las personas que estén en los siguientes supuestos:

- Madres o padres solteros con dependientes económicos;
- Jefas de familia con dependientes económicos;
- Adultos mayores;

- Indígenas;
- Personas con discapacidad;
- Habitantes de vivienda en alto riesgo.

Las solicitudes de incorporación a programas de vivienda de deudos de servidores públicos caídos en el cumplimiento de su deber, podrán financiarse, previa autorización del Consejo Directivo, con financiamiento no recuperable.

Adicionalmente, el otorgamiento de créditos y ayudas de beneficio social de casos específicos se regirá por los siguientes criterios:

- Cuando el solicitante rebase el límite de edad estipulado en estas Reglas y no cuente con ingresos propios, podrá recurrir a la figura de deudor solidario que se responsabilice del crédito. Para el solicitante que cuente con ingresos propios y recurra a la figura de deudor solidario por exceder la edad señalada en estas Reglas, no se considerará el ingreso del deudor solidario en la corrida financiera.
- El deudor solidario es la persona física que cuenta con recursos económicos suficientes para absorber solidariamente con el acreditado las obligaciones de pago del crédito.
- En el caso de que el ocupante originario no tenga capacidad de pago y no cuente con deudor solidario, el INVI podrá financiar la edificación de la vivienda con cargo al Fondo de Ayuda Social y se le asignará en usufructo mientras lo requiera (en tanto se mantengan las condiciones que dieron origen a este apoyo). La vivienda formará parte del Fondo de Ayuda Social.
- Los ocupantes originales o copropietarios del inmueble donde se desarrolle vivienda en conjunto, con ingreso familiar mayor de 8 VSMD serán sujetos de crédito, pero no recibirán ayudas de beneficio social, por capacidad de pago. Así también, quienes hayan cumplido el perfil para ser sujeto de crédito y habiéndolo contratado, cambien su situación socioeconómica y rebasen el ingreso límite, podrán seguir siendo titulares del crédito ajustando sus condiciones financieras al nuevo ingreso y sin recibir ayudas de beneficio social por capacidad de pago.
- Cuando la persona física solicite un crédito, la autorización de éste estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad. Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a personas físicas con antecedentes de crédito negativos o de morosidad. En el caso del Programa Mejoramiento de Vivienda, si existe un crédito vigente en el mismo predio, que presente morosidad, el crédito no podrá ser otorgado.
- Se entiende que el beneficiario de un crédito incurre en morosidad cuando deja de cubrir de manera consecutiva cuatro o más mensualidades del crédito en recuperación.
- Cuando un solicitante de crédito sea ocupante de vivienda en alto riesgo y sus ingresos rebasen el monto individual admisible, para no descartarlo como sujeto de crédito, su solicitud se calificará por el monto de ingreso familiar.

En los casos de atención a población en alto riesgo, el Director General podrá exentar de alguno de los requisitos a que alude este numeral, asegurando que se cuente, cuando menos, con el Dictamen de Protección Civil correspondiente, así como de los elementos que demuestren la ocupación y la condición de necesidad de asistencia de los beneficiarios. Del ejercicio de esta facultad se deberá informar al órgano de gobierno.

4.6.1.1. OBLIGACIONES DE SOLICITANTES, BENEFICIARIOS Y ACREDITADOS.

Los solicitantes, beneficiarios y acreditados del INVI deberán:

- Presentar información verídica que se solicite para dar trámite a sus asuntos;
- Entregar de manera oportuna y completa la documentación necesaria para el seguimiento de sus casos;
- Permitir el desarrollo de los trabajos necesarios para el desarrollo de las acciones de vivienda que financie o promueva el Instituto;
- Cumplir con las obligaciones pactadas con el Instituto;
- Realizar el pago proporcional del impuesto predial, derechos por suministro de agua y energía eléctrica que se hayan generado desde la entrega de la unidad de vivienda y hasta la constitución del régimen de propiedad en condominio, y el que le corresponda a su unidad privativa una vez escrituradas las viviendas.

- Realizar el pago proporcional del derecho que se genere por la introducción de la red de alcantarillado para dotar del servicio a la unidad habitacional y;
- Las demás que expresamente marquen estas Reglas de Operación.

4.6.2. ORGANIZACIONES SOCIALES

Estas Reglas de Operación reconocen como organización social aquella agrupación de personas físicas que, actuando de manera solidaria, con sentido social y sin fines de lucro, busca mejorar la calidad de vida de sus miembros en el marco de la Ley que rige sobre la materia.

Las organizaciones sociales que acrediten su existencia legal en los términos que fijan estas Reglas de Operación y cuyo objeto social coincida con los objetivos del INVI, podrán vincularse a los programas que opera el INVI.

El INVI llevará un Registro de las Organizaciones Sociales que permita la identificación de las mismas, así como sus capacidades y calificaciones. Dicho Registro deberá integrar, entre otras, la información sobre los siguientes elementos:

- Constitución legal, en donde se defina su personalidad y se asegure que no tiene fines de lucro, incluyendo asociaciones, cooperativas, empresas sociales y organismos no gubernamentales que producen o promueven vivienda;
- Objeto social, que deberá ajustarse a los de apoyo y gestión de vivienda de grupos en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad y/o a la producción social de vivienda;
- Capacidad y calidad de los servicios de asesoría que puede brindar en sus distintos aspectos técnicos, sociales, jurídicos, financieros o administrativos;
- Capacidad financiera y/o de ahorro con que cuente o pueda llevar a cabo la organización;
- Experiencia en la producción, ejecución o gestión de acciones o programas como los que desarrolla el INVI; y
- Record crediticio y de recuperación de los casos en los que haya intervenido.

Para participar en la consecución de los objetivos del INVI las organizaciones sociales podrán:

- Producir o gestionar programas de vivienda para sus agremiados;
- Aportar recursos en dinero o especie para desarrollar cofinanciamientos entre el INVI y la organización y en su caso, otra fuente financiera;
- Hacer propuestas a las Reglas de Operación del Instituto y demás instrumentos normativos que rigen la operación de éste;
- Desempeñar el papel de prestadores de servicio para desarrollar alguna o algunas de las líneas de financiamiento;
- Ser merecedoras, en su caso, de alguna de las condonaciones que acuerde el Consejo Directivo del INVI.
- Recibir en primera instancia financiamiento directo para la adquisición de inmuebles o para la realización de estudios en los proyectos a favor de sus beneficiarios.

Antes de formular una solicitud de financiamiento, las organizaciones sociales requieren:

- Realizar asambleas de información entre los miembros interesados en incorporarse al proyecto en cuestión donde participe personal del INVI. En estas asambleas se darán a conocer las condiciones en que se desarrollará el proyecto, los costos del mismo y la carga que en su caso representará para cada potencial beneficiario;
- Integrar el padrón de beneficiarios participantes en estas asambleas.

Cuando se trate de líneas de crédito que requieren individualización, si la organización social no cubre el 100% del padrón de beneficiarios en el momento de presentar su solicitud ante el Comité, el INVI tendrá derecho a asignar las unidades de vivienda disponibles en el proyecto a otros aspirantes.

Las aportaciones que realicen los miembros de las organizaciones para el desarrollo de proyectos de vivienda, solo serán validadas si se hacen de manera individual en el sistema de ahorro del INVI.

4.6.2.1. MEDIDAS DEL INVI ANTE IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LAS ORGANIZACIONES

Las organizaciones sociales serán sujetos de observación durante la operación crediticia con el INVI, en los siguientes casos:

- Cuando realicen sustituciones sin seguir los lineamientos establecidos en las Reglas de Operación.
- Cuando no entreguen las asignaciones por escrito y con firma de los beneficiarios, como se establece en los “Criterios de Asignación” de las presentes Reglas.
- Cuando asignen unidades de vivienda a personas no consideradas en el padrón definitivo.
- Cuando lleven a cabo entrega de vivienda sin la autorización del INVI.
- Cuando realicen cobros extraordinarios por obra complementaria no considerada en el proyecto o el presupuesto de obra, sin el visto bueno del Director Responsable de Obra y del INVI.
- Cuando integren al proyecto mediante la asignación de un predio a personas que no sean miembros de la organización y les permitan participar física y financieramente con la misma, sin la autorización del INVI.
- Cuando intimiden a un solicitante, miembro de la organización, con darlo de baja si no accede a demandas ajenas a la gestión crediticia.
- Cuando realicen cobros por “asignación” de viviendas o créditos.
- Cuando impidan el desarrollo de trámites inherentes a las obras, tales como la firma de escrituras, instalación de energía y otros servicios.
- Cuando participen o promuevan en invasiones de viviendas.
- Cuando ingresen información falsa.
- Cuando de forma deliberada impidan, interrumpan y obstaculicen las obras que financia el Instituto.
- En general, cuando incumplan la normatividad de estas Reglas en el ejercicio del crédito otorgado a la organización social.

4.6.2.2. SANCIONES A LA ORGANIZACIÓN

Se entenderá que una organización social está actuando en forma irregular, cuando ésta o sus miembros no observen en forma plena los lineamientos establecidos en las Reglas de Operación y no existan causas imputables al Instituto de Vivienda. En tal caso, se informará al Director General, a través de la Comisión de Transparencia, sobre la situación irregular y se someterá el asunto a consideración del Consejo Directivo del INVI, quien determinará la aplicación de alguna de las siguientes sanciones:

- Cuando la naturaleza de la irregularidad no afecte los intereses del Instituto o de los beneficiarios, se hará un llamado de atención a la organización a efecto de que regularice la situación.
- Si se trata de una organización reincidente, se procederá a suspender actividades con la misma, hasta que se resuelva la irregularidad.
- Cuando la organización o sus miembros cometan actos que lesionen a la Institución o a la ciudadanía en general, o se realicen actos con evidentes fines de lucro, el asunto se considerará grave y se procederá a suspender indefinidamente cualquier actividad; y

Como medida de transparencia y acceso a la información, el INVI deberá publicar en su página web la relación de las organizaciones sancionadas, con datos que indiquen las irregularidades cometidas y las sanciones impuestas.

4.6.3. APOYO A LA AUTOPRODUCCIÓN Y AUTOADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA

Para el otorgamiento de créditos destinados a la autoproducción y autoadministración de vivienda el acreditado deberá contar con el apoyo o la capacidad técnica y administrativa que se requiere de acuerdo con lo siguiente:

- Antes del inicio de cualquier trabajo, los solicitantes deberán presentar a la Dirección de Asistencia Técnica del INVI una propuesta de Plantilla Técnica responsable de la administración de los recursos del programa para que ésta la sancione, incluyendo capacidades propias o de terceros (organizaciones no gubernamentales calificadas) que brinden asesoría integral en los aspectos técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos. Una vez que esta plantilla técnica esté sancionada, se pondrá a consideración del H. Comité de Evaluación Técnica del Instituto. Esta plantilla deberá incluir como mínimo lo siguiente:
 - Cuando menos dos personas responsables de la administración de los recursos, que invariablemente deberán ser beneficiarios del programa que se trate y, en caso de que así lo decida el grupo de beneficiarios, un tercero que podrá ser el representante de la organización social que haya gestionado el crédito.
 - El personal técnico necesario, acorde con el número de viviendas de que se trate. Entre éste se deberá contar con un profesional de la construcción de mayor jerarquía para que ocupe el cargo de superintendente, o bien, de residente de obra, quien deberá acreditar título profesional en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Arquitectura o carrera afín, y deberá, además, comprobar experiencia en edificación de vivienda de interés social. Este profesional deberá estar acompañado del personal técnico auxiliar necesario, dependiendo del número de unidades de vivienda y la complejidad del proyecto, para atender el desarrollo de las ingenierías.
 - El personal encargado de la seguridad del predio y los bienes que en él se resguarden.
 - La presentación se deberá hacer en una plantilla a manera de organigrama, y deberá acompañarse de la historia curricular del personal técnico, así como de una nómina que especifique el ingreso que devengará, ya sea como salario mensual o por iguala, desde el inicio de los trabajos y hasta su total terminación.
- Todo cambio que ocurra en la plantilla técnica, ya sea antes o durante el transcurso de los trabajos en obra, deberá ser notificado a la Dirección de Asistencia Técnica para que ésta otorgue la sanción correspondiente.
- Los responsables de la administración y técnicos deberán presentar, junto con cada ministración, un informe detallado de la aplicación de la totalidad de los recursos suministrados, el cual deberá estar sancionado por la supervisión externa designada por el Instituto.
- Al final de los trabajos, los responsables de la administración de los recursos y técnicos deberán entregar las garantías que resulten de los trabajos subcontratados, a fin de prever los posibles vicios ocultos que se pudieren presentar en el transcurso de un año en la obra en general, y de dos años en aspectos tales como la impermeabilización, sellado de muros, calentadores de agua y muebles sanitarios.
- En caso de que un mal desempeño de los administradores o de la plantilla técnica del programa se refleje en la incorrecta aplicación de los recursos, atraso de más de 10% en el grado de avance o mala calidad de obra, el Instituto, a través del Comité de Evaluación Técnica, determinará la ejecución de los trabajos faltantes mediante la contratación de una empresa constructora con registro vigente en el padrón de contratistas del INVI. En tal caso, el grupo de beneficiarios deberá nombrar mandatarios para la continuación de los trabajos y, en su caso, iniciar las acciones necesarias para recuperar los recursos cuya aplicación en la obra hubiere sido comprobada. Cuando la Dirección de Asistencia Técnica dictamine la existencia de una irregularidad comprobada, el INVI cancelará la participación en cualquier otro proyecto de vivienda tanto de la organización gestora como de los titulares del proyecto técnico.

Cuando alguna organización social gestione un crédito dentro de esta línea de financiamiento, además de cumplir los requisitos anteriores, deberá considerar lo siguiente:

- Si se trata del primer crédito y éste se ejercerá en autoadministración, no se autorizará la ejecución de un programa de más de 25 acciones de vivienda.
- El H. Comité de Evaluación Técnica sancionará el desempeño de la administración y de la plantilla técnica en el primer proyecto que ejecuten, y lo considerará como antecedente a fin de incrementar el número de unidades de vivienda en programas subsecuentes.
- A una misma organización no se le autorizarán más de dos programas en autoadministración. Para que esto ocurra la organización social deberá concluir el proyecto anterior al 100%.
- La aplicación de esta modalidad se registrará de manera integral por las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI.

4.6.4. **ADQUISICIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA**

Podrán ser beneficiadas por este tipo de financiamiento las personas que en el Distrito Federal cubran el perfil de beneficiario que marcan estas Reglas, habiten una vivienda sobre la que tengan un crédito hipotecario con saldo pendiente de pago en cualquier organismo financiero y no estén en condiciones de cubrir las exigencias del acreedor.

El inicio del trámite ante el INVI no exenta al solicitante de seguir cumpliendo con las obligaciones que haya contraído, de tal forma que sí existe una penalización que afecte el saldo del crédito al momento de presentar la solicitud, el propio interesado será el encargado de cubrirlo.

4.7. CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO INVI

4.7.1. CONDICIONES GENERALES

El crédito que otorga el INVI se otorgará en las siguientes condiciones:

- Podrá solicitarse crédito por una sola línea de financiamiento o en forma integral.
- Los beneficiarios deberán firmar los contratos de apertura antes de ejercerlo. Igualmente, deberán formalizar con su firma los contratos complementarios de prestación de servicios entre beneficiarios y prestadores designados, en los casos que se requieran.
- Al momento de la firma, los contratos se pactarán tomando como unidad de medida la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y su equivalente en pesos.
- El monto del financiamiento se podrá ajustar conforme se incremente la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México. En caso de que ya se hubiera contratado una parte del financiamiento, el ajuste se aplicará exclusivamente al remanente.
- Al momento de la firma del contrato, los beneficiarios de un crédito deberán otorgar las garantías establecidas según las respectivas líneas de financiamiento.
- El plazo de recuperación y los montos de las parcialidades no podrán exceder lo que marca la Ley en la materia.
- No se cobrará tasa de interés y el único ajuste será el que resulte de la modificación de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

4.7.2. PAGOS ACCESORIOS AL CRÉDITO

Los acreditados deberán realizar los pagos accesorios que les correspondan, entre los siguientes conceptos:

- Pago inicial por apertura de crédito, que incluirá:
 - Cuota del sistema de cobranza.
 - Aportación al Fondo de Ayuda Social.
 - Primas de seguros.
- Gastos, honorarios y derechos que generen la escritura de cancelación de la garantía hipotecaria o la garantía fiduciaria. Estos últimos conceptos se cobrarán junto con las últimas parcialidades de la recuperación.
- Pago proporcional del impuesto predial, derechos por suministro de agua y energía eléctrica que se generen a partir de la entrega de la unidad de vivienda y hasta la escrituración de la misma.
- Pago proporcional del impuesto predial y los derechos por consumo de agua y uso de la red de alcantarillado y de energía eléctrica, que se generen a cargo del inmueble antes de la escrituración de las unidades de vivienda.
- Para el Programa de Vivienda en Conjunto, durante el proceso de edificación y hasta la firma del acta entrega-recepción de la obra, los derechos por el suministro de agua y energía eléctrica correrán por cuenta de la empresa constructora.
- Costos de vigilancia de los predios, en su caso.
- Cuota de mantenimiento por un monto de hasta 5.0% del monto del crédito, de acuerdo al ingreso de cada acreditado.
- En los casos de financiamientos del Programa Mejoramiento de Vivienda, los beneficiarios deberán cubrir como mínimo el 5% de aportación del valor del crédito inicial. Al iniciar la recuperación, esta cantidad cubrirá la primera amortización del crédito y se aplicarán los beneficios que se establecen en el punto 4.5 Sistema de Ahorro.

Los montos, condiciones y conceptos que marcan estas reglas, se aplicarán a los financiamientos que otorga el INVI. En el caso de cofinanciamientos u otras fuentes de recursos, se podrán modificar montos o condiciones de acuerdo al convenio que el INVI celebre con la otra fuente financiera.

4.7.2.1. PAGO INICIAL POR LA APERTURA DEL CRÉDITO

Los beneficiarios de crédito aprobado por el INVI, antes de la firma del contrato deberán cubrir el pago inicial para la apertura del crédito, así como las primas de seguros de vida, invalidez y daños cuya cobertura deberá ser hasta de dos años contados a partir de la firma del contrato; la aportación al Fondo de Ayuda Social y la cuota para el registro al sistema de cobranza. La aportación al Fondo de Ayuda Social podrá ser cubierta mediante pagos diferidos durante los primeros doce meses de la recuperación del crédito, previa petición formal del acreditado.

La cuota de apertura del crédito para el Programa de Mejoramiento de Vivienda, en todas sus modalidades, se descontará directamente del mismo crédito.

Para el Programa de Vivienda en Conjunto, cuando se trate de créditos consecutivos sobre un mismo proyecto, la cuota para la apertura de crédito no incluirá la cuota para el registro del sistema de cobranza, y de los otros conceptos únicamente se cobrará la diferencia.

4.7.2.2. COMISIÓN POR LA OPERACIÓN DEL CRÉDITO

Con objeto de facilitar la administración de los recursos de crédito y de ayudas de beneficio social que otorga el INVI para todos los programas y en cualesquiera de las líneas de crédito, al monto total del crédito principal se aplicará una comisión por operación del crédito, la cual se integra por los conceptos de gastos de operación y cobranza.

Los gastos de operación corresponden al 2% del importe total del crédito por contratar en su equivalencia en tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México expresado en pesos. Este importe se incorporará como crédito adicional al crédito principal y su recuperación se efectuará en el proceso de amortización del crédito total.

La comisión por la operación del crédito sólo aplica al monto del financiamiento recuperable que integran los financiamientos que otorga el INVI.

En forma complementaria, los gastos de cobranza para la recuperación del crédito se registrarán por las siguientes disposiciones:

4.7.2.3. CUOTA DEL SISTEMA DE COBRANZA

Los beneficiarios de todo crédito aprobado por el INVI, antes de la firma del contrato deberán cubrir al organismo responsable de la recuperación que determine el INVI, la cuota de inscripción al sistema de cobranza. Esta cuota, que se considerará como parte integral de la comisión por operación del crédito, observará lo siguiente:

- Para aquellos créditos cuya recuperación se efectuará, si así lo indica el INVI, a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal (FIDERE), el acreditado deberá pagar por concepto de cuota de inscripción al sistema de cobranza la cantidad que expresamente se determine entre el INVI y el FIDERE.
- En lo que corresponde al pago de parcialidades de créditos INVI cuya recuperación se efectuará mediante el Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal, los acreditados deberán pagar la cuota de cobranza acordada entre el INVI y el FIDERE.
- En lo que corresponde al pago de parcialidades de créditos INVI cuya recuperación se efectuará mediante un organismo diferente del FIDERE, los acreditados deberán pagar la cuota de cobranza que expresamente determine el organismo recuperador en el momento de definir la amortización.

4.7.2.4. DEPÓSITO DE GARANTÍA DE PAGO

El depósito de garantía de pago tiene por finalidad apoyar a los acreditados ante contingencias que les impidan amortizar alguna de las parcialidades del crédito, y se constituirá de la siguiente forma:

- En los créditos del Programa de Vivienda en Conjunto, el acreditado deberá constituir su fondo de garantía de pago ante el organismo de recuperación en los términos que defina el INVI, con un depósito equivalente al monto de una mensualidad.
- En los créditos en cofinanciamiento con inversionistas privados, los beneficiarios deberán constituir un fondo de garantía equivalente a seis mensualidades, mismas que se cubrirán durante los primeros seis meses del proceso de la obra en parcialidades iguales y sucesivas, más el monto de los seguros de vida, invalidez y daños. Este fondo de garantía permitirá que los beneficiarios puedan disponer de él cuando, por situaciones particulares, no puedan cubrir al inversionista y al INVI las mensualidades contractualmente establecidas.
- El Programa de Mejoramiento de Vivienda está exento de la aplicación del depósito de garantía de pago.

4.7.2.5. PRIMA DE SEGUROS

Todo beneficiario de créditos del INVI deberá contar con seguros de vida e invalidez y de daños, salvo en los casos en los que sus condiciones de salud o de edad impidan que sea asegurado. Si se presentare esta circunstancia, será el deudor solidario quien deberá contar con seguros similares con una vigencia que cubra todo el periodo de recuperación del crédito, por tanto, la renovación de este seguro será con cargo al deudor y el costo será adicionado a la mensualidad vencida al principio de cada año.

Siendo el seguro una obligación a cubrir por los acreditados, el INVI podrá, de los recursos que capte por este concepto vía FIDERE, cobrar dividendos, asimismo, como parte de la ficha de apertura de crédito o por intereses de la cuenta correspondiente, pagar la prima correspondiente a mensualidades no pagadas. Esto se podrá hacer solo en el caso de los acreditados que tengan hasta 13 mensualidades devengadas y no pagadas, a partir de la décimo tercera mensualidad vencida el INVI dejará de pagar el monto de la prima.

- En el Programa de Vivienda en Conjunto se cubrirán hasta dos años de los seguros de vida e invalidez y de daños, al momento de la contratación.
- En el Programa de Mejoramiento de Vivienda, al momento de contratar, el acreditado deberá presentar el comprobante de pago de la primera anualidad del seguro de vida e invalidez.
- En el financiamiento de rescate de cartera hipotecaria y en los casos de adquisición de vivienda, el seguro correspondiente se pagará como parte de la recuperación.

4.7.2.6. CUOTA PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Cada acreditado del Programa de Vivienda en Conjunto deberá contar con un crédito adicional de hasta 5% del crédito principal para garantizar por diez años el mantenimiento de los nuevos desarrollos habitacionales que financie el INVI. Los recursos que se capten se aportarán a un fideicomiso el cual aplicará directamente o a través de la directiva del condominio los gastos inherentes a este mantenimiento.

4.7.3. GARANTÍAS

Invariablemente, todos los créditos financiados por el INVI deberán ser respaldados por una garantía para la recuperación de los recursos otorgados, de acuerdo con lo siguiente:

- En los casos de créditos para la adquisición de inmuebles, con la finalidad de garantizar la recuperación del crédito, podrá constituirse hipoteca o reserva de dominio en el instrumento en el que quede formalizada la transmisión de la propiedad.
- Cuando el inmueble sea suelo, se podrá garantizar la recuperación, con la aportación del mismo a un fideicomiso traslativo de dominio donde el INVI deberá incorporarse como primer fideicomisario. El Instituto definirá a los beneficiarios del fideicomiso así como las sustituciones de los mismos en los términos de estas reglas, quienes tendrán que otorgar garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado a su favor.
- En los casos de créditos para estudios y proyectos, los acreditados deberán otorgar garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado en su favor.
- En los casos de créditos para edificación o rehabilitación del Programa de Vivienda en Conjunto, financiados por el INVI, los acreditados deberán afectar el inmueble en fideicomiso traslativo de dominio, señalando al INVI como fideicomisario en primer lugar, para garantizar la recuperación del crédito y para que designe a los adquirentes de las viviendas.
- En los casos de créditos para edificación o rehabilitación del Programa de Vivienda en Conjunto, en cofinanciamiento con inversionistas privados, los acreditados deberán otorgar una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del crédito, donde el INVI deberá incorporarse como beneficiario en segundo lugar.
- En los casos en que, de acuerdo con los acreditados, se constituya un fideicomiso traslativo de dominio, el INVI deberá incorporarse como segundo fideicomisario para garantizar la recuperación del crédito con los derechos fiduciarios.
- En los casos de créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda financiados por el INVI, los acreditados en todas sus modalidades deberán otorgar garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado a su favor.
- En los casos de la escrituración individual, se garantizarán los créditos a través de hipoteca o estableciendo la reserva de dominio.
- En los créditos que se otorguen para el Programa de Compra de Cartera Hipotecaria, como garantía del pago, en los casos que proceda subsistirán las hipotecas, además de la garantía quirografaria (pagaré) en favor del INVI, que suscriba el acreditado por el importe total del crédito que el INVI haya otorgado.
- Se constituirá garantía hipotecaria en favor del INVI en los créditos que la Institución otorgue para Adquisición de Vivienda.

4.7.4. PLAZOS DE RECUPERACIÓN

Los plazos de recuperación a los que estarán sujetos los créditos serán los siguientes:

- El plazo de recuperación se determinará en función de la capacidad de pago del beneficiario y se realizará en pagos mensuales iguales, equivalentes en veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, expresado en pesos.
- El plazo máximo de recuperación será hasta de 30 años para los créditos del Programa de Vivienda del INVI, en función de la capacidad de pago del beneficiario, conforme a estas Reglas.
- El plazo de recuperación del crédito será el cociente que resulte de dividir el crédito recibido entre el monto de la mensualidad que deberá pagar el acreditado y solo podrá afectar hasta el 20% del ingreso salarial familiar.
- En los cofinanciamientos se podrá fijar un plazo diferente, según los convenios correspondientes.

4.7.5. IMPORTE DE LOS PAGOS

La recuperación de los créditos se realizará mediante el pago de mensualidades devengadas. Podrá hacerse una afectación mayor al ingreso mensual de la familia si el beneficiario expresamente lo solicita o se trata de pago de obras adicionales.

En los créditos que otorgue el INVI, el monto de la mensualidad por pagar se determinará en función del estudio de la capacidad de pago del acreditado. En ningún caso podrá ser superior al 20% del ingreso familiar.

En cualquier caso se podrá pactar la posibilidad de que el acreditado pague de manera anticipada las mensualidades para la recuperación.

En los programas en cofinanciamiento, de acuerdo con la forma que se convenga para amortizar el crédito INVI, durante el periodo programado para recuperar el crédito el acreditado deberá pagar al INVI un monto igual al importe de la primera amortización que cubra al inversionista, en su equivalencia en veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, respetando las fechas que indica el inciso 5.5.2 “Fechas de Vencimiento de Pagos”.

En el Programa de Rescate de Cartera Hipotecaria no se aplicarán ayudas de beneficio social.

4.7.6. TASA DE INTERÉS MORATORIO

En aquellos casos donde ocurra retraso en los pagos, independientemente de la fecha de contratación del crédito, se aplicará una tasa de interés moratorio anual equivalente a 1.5 veces del porcentaje de incremento de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, contado retroactivamente al momento de la fecha en que se liquide el adeudo vencido. El cálculo de este interés se efectuará por cada mes o fracción de retraso.

4.7.7. MODIFICACIONES AL FINANCIAMIENTO

Este apartado prevé la forma de regular las situaciones en que los beneficiarios pretendan modificar las condiciones en que el INVI haya otorgado un financiamiento y tal pretensión afecte al conjunto de beneficiarios del proyecto:

- Cuando por causas no imputables al beneficiario se modifique el número de acciones en un proyecto y esta modificación afecte la distribución del financiamiento, se procederá a redistribuir el monto entre todos los beneficiarios, aplicando individualmente la parte alícuota del crédito y de las ayudas.
- Cuando se modifiquen a la alza los techos de financiamiento, se podrá actualizar el monto en cada proyecto solamente sobre los recursos no ejercidos de la línea de financiamiento correspondiente;

En ambos casos, el ajuste se presentará ante el Comité de Financiamiento y se requerirán los dictámenes técnico, social, jurídico y financiero correspondientes.

4.8. AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL

Las ayudas de beneficio social son la erogación no recuperable que se aplica en los créditos que otorga el INVI y que se pueden aplicar en las siguientes condiciones:

- Por capacidad de pago, con el fin de completar el financiamiento que un beneficiario requiere para satisfacer su necesidad de vivienda, cuando no tiene capacidad de hacerlo vía crédito;
- Por líneas de financiamiento. Para cubrir los gastos que conforme a lo establecido para las líneas de financiamiento, pueden ser soportados por ayudas de beneficio social;
- Por convenios con otras instituciones. En especial en programas oficiales donde haya que otorgar recursos de manera corresponsable y estos deban ser no recuperables;
- Por acuerdo expreso del Consejo Directivo. En especial para dar apoyos extraordinarios a quienes tienen que abandonar sus unidades de vivienda para dar paso a la construcción de las nuevas o viven en condiciones de alto riesgo y no están capacitados para afrontar el pago del sitio donde se alojen mientras se les dota de nueva vivienda, entre otros.

Para la aplicación de las ayudas de beneficio social se deberá atender lo siguiente:

- Al inicio de cada ejercicio el Consejo Directivo aprobará el monto total de ayudas de beneficio social que aplicará durante el año y en el transcurso de su ejercicio, las ampliaciones que ese recurso requiera.
- La aplicación de las ayudas de beneficio social deberá ser aprobada por el Comité de Financiamiento, exceptuando las ayudas para el pago de renta.
- La aprobación de ayudas de beneficio social deberá tener destinatario preciso, lo que implica que todo proyecto que requiera de ayudas de beneficio social deberá aprobarse con padrón integrado al 100%.
- En los contratos de apertura, se deberá especificar el monto asignado a las ayudas de beneficio social que recibirá cada beneficiario, especificando si se trata de ayudas por capacidad de pago, línea de financiamiento, convenio o acuerdo de Consejo Directivo;
- Las ayudas de beneficio social se pagarán a terceros, (prestadores de servicio) a cuenta y cargo de los beneficiarios con excepción de conceptos tales como ayuda para el pago de renta. En el Programa Mejoramiento de Vivienda se otorgarán directamente a los interesados;
- Se procurará aplicar las ayudas de beneficio social en el ejercicio fiscal en que se aprueben, aunque los proyectos tarden en desarrollarse un periodo mayor;
- Las ayudas de beneficio social se aplicarán mientras dure el desarrollo del proyecto correspondiente; no se podrán aplicar ayudas en proyectos concluidos.
- Cuando al concluir el ejercicio del financiamiento el monto ejercido sea menor al aprobado, la diferencia se reducirá de las ayudas de beneficio social;
- En caso de sustitución de beneficiario, se deberá hacer un nuevo cálculo de las ayudas a que tenga derecho el nuevo demandante;
- Se establecerán indicadores de gestión que permitan valorar la aplicación de las ayudas de beneficio social.
- Los informes que mensualmente se deben entregar a la Secretaría de Finanzas sobre el padrón de beneficiarios de las ayudas, se publicarán en los términos de la normatividad correspondiente.

5. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

El otorgamiento de un crédito comprende las fases de aprobación, contratación, ejercicio, finiquito y recuperación. Las fases del proceso de otorgamiento de crédito consideran de manera integral los aspectos sociales, financieros, técnicos y jurídicos, para cuyo efecto se debe observar lo que a continuación se describe:

5.1. APROBACIÓN DE CRÉDITO

En esta fase se define la factibilidad del crédito solicitado mediante la comprobación de los elementos que constituyen la solicitud, en términos de los requisitos del programa, modalidad y línea de financiamiento.

5.1.1. FACTIBILIDAD DEL CRÉDITO

A efecto de evaluar la factibilidad para otorgar un crédito, el INVI verificará, de manera inicial, que los datos proporcionados en la solicitud observen las siguientes características:

- Que la solicitud esté considerada en los conceptos de los programas de crédito del INVI.
- Que el inmueble o el proyecto objeto de la solicitud sea apto en términos jurídicos, técnicos, sociales y financieros para desarrollar el programa.
- Que el monto solicitado no rebase el techo de financiamiento INVI aplicable.
- Que el solicitante cumpla con el perfil socioeconómico requerido por el INVI.
- Que el solicitante esté dispuesto a aceptar y cumplir las condiciones del programa.
- Que el solicitante tenga facultad y disposición de otorgar la garantía del crédito.

- Que el número de acciones de vivienda y locales comerciales, en su caso, se defina de acuerdo con la capacidad de construcción del predio que se trate en función del certificado de zonificación vigente y del Reglamento de Construcciones y normas técnicas complementarias del Distrito Federal.
- Que los mandatarios o representantes para la gestión del crédito deriven del mismo grupo u organización.
- En predios ocupados se deberá levantar un acta de asamblea en donde se dé a conocer el estado físico de las unidades de vivienda, y en donde la mayoría simple de los solicitantes y ocupantes originales y desdoblados acepten su incorporación al programa de vivienda. En los casos donde no se cuente con el acta o donde los ocupantes originales y adicionales no la hayan firmado, se podrá firmar posteriormente una carta individual de aceptación del proyecto para completar el expediente.

5.1.2. CONDICIONES GENERALES DE APROBACIÓN

A partir de la factibilidad crediticia se integra la solicitud de crédito con los requisitos establecidos para ser beneficiario del INVI; la autorización estará sujeta a lo siguiente:

- Los montos de las mensualidades para la recuperación del crédito, se calcularán a partir de los montos y conceptos que las Reglas de Operación consideran recuperables, y en función del ingreso de los beneficiarios.
- Para que una solicitud de crédito pueda ser presentada ante el Comité de Financiamiento para su aprobación, deberá contar con un expediente documental debidamente integrado, ya sea general y/o individual, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en estas Reglas, según el programa de que se trate.
- Las aprobaciones de crédito estarán referidas al monto de recursos aplicables, expresado en tantas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.
- La autorización de crédito tendrá una vigencia de 45 días naturales contados a partir de la fecha de aprobación en el Comité de Financiamiento, para la firma de los contratos individuales;
- A solicitud de los acreditados sobre la vigencia de la autorización de crédito, se podrá otorgar una prórroga de hasta 60 días naturales, solamente cuando se justifique que el retraso es por causas ajenas a los propios acreditados.
- El INVI se reserva el derecho de verificar y/o hacer visitas domiciliarias por sí o por terceros, para asegurarse que la información socioeconómica declarada por los beneficiarios del proyecto en el estudio respectivo sea veraz.
- Cuando la edificación de viviendas se realice en inmuebles en los que previamente habitaban sus beneficiarios, se establecerán condiciones especiales para la identificación de la demanda y la integración del padrón de beneficiarios.
- En el caso de inmuebles expropiados o desincorporados para integrarlos a programas de vivienda, se considerarán como gastos complementarios de suelo los que resulten de los trámites realizados ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En caso de que alguno de estos inmuebles se afecte en fideicomiso, los costos de la operación, avalúos, honorarios fiduciarios así como los gastos y honorarios notariales, tendrán la misma clasificación.
- En el Programa de Vivienda en Conjunto, al momento de la firma del contrato se le dará al beneficiario del crédito su tarjeta de inscripción al sistema de ahorro, explicándole la importancia de sus aportes.

Para clasificar la demanda en el Programa Vivienda en Conjunto, se seguirán las siguientes Reglas:

- Demanda original. Procede con los ocupantes de un predio que establecieron relaciones contractuales que les permitieron la posesión original o derivada, así como a aquellos que detentan el inmueble en forma pacífica y de buena fe y pueden comprobar con documentos oficiales originales, que han habitado el predio al menos durante tres años inmediatos a la fecha de la primera visita de censo aplicada por servidores públicos de este Instituto. Se considerará un beneficiario por cada unidad de vivienda existente en el inmueble.
- Quienes habitan en zonas de alto riesgo, que acrediten ser demandantes originales, y tengan necesidad de ser reubicados, tendrán prioridad en proyectos sobre la demanda adicional.
- Los que demuestren su calidad de demandantes originales que tengan ingresos por encima de lo que establecen las reglas, sean demandantes solteros o sin dependientes económicos, podrán ser considerados solo excepcionalmente como beneficiarios del proyecto.
- Demanda desdoblada. Procede sólo con los ocupantes del predio que con el carácter de cohabitantes constituyen una familia con independencia económica, sea cual fuere el parentesco que tengan con los jefes de familia reconocidos como demanda original, cuando puedan comprobar documentalmente que han habitado en la misma unidad de vivienda durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de la primera visita de censo aplicada por servidores

públicos de este Instituto. Para ello deberán presentar documentación oficial a nombre del cohabitante y éste debe ser distinto del titular original.

- Demanda adicional. Procede en el caso de los jefes y las jefas de familia que no habitan en el predio, que tienen necesidad de vivienda y que cubren tanto el perfil socio económico de los beneficiarios de los créditos del INVI, como los requisitos para ser incorporados al programa.

Para clasificar la demanda el INVI verificará, mediante visita domiciliaria, la veracidad de la información socioeconómica presentada.

Los solicitantes cuya demanda se clasifique como Demanda Original o Demanda Desdoblada, serán susceptibles de obtener el beneficio de las consideraciones especiales establecidas.

5.1.3. INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES

El padrón de solicitantes del programa de vivienda en conjunto se deberá integrar bajo las siguientes condiciones:

- Se integrarán al padrón los demandantes originales;
- Sí el proyecto consta de un número de unidades de vivienda mayor al que se utilizará para cubrir la demanda original, se podrá incluir hasta un desdoblado por cada demandante original que acredite esta condición. En caso de que el número de unidades de vivienda sea insuficiente para cubrir un demandante desdoblado por cada demandante original, tendrán prioridad los desdoblos que se consideren como sujetos prioritarios.
- Sí después de cubrir la demanda de los desdoblos que se consideren sujetos prioritarios sigue habiendo desdoblos en mayor número que las unidades de vivienda por construir o rehabilitar, los lugares disponibles se sortearán entre ellos. Quienes no resulten favorecidos en el sorteo podrán integrarse a la bolsa de vivienda como aspirantes a una posterior consideración como beneficiarios.
- Si una vez asignados los lugares correspondientes a la demanda original y desdoblada continúan existiendo lugares disponibles en el proyecto, se asignarán entre los integrantes de la bolsa de vivienda.
- El INVI se reserva el derecho de ofrecer a algún otro solicitante de la Bolsa de Vivienda o a terceros, las unidades de vivienda disponibles en un proyecto, una vez atendidas la demanda original y la desdoblada, sobre todo cuando el monto de inversión del proyecto o la superficie de la unidad de vivienda tipo sea mayor al que la Ley clasifica como de interés popular.
- Cuando una organización social o grupo de beneficiarios aporten el suelo en que se desarrollará un proyecto, en el convenio respectivo se establecerá la forma de distribución del padrón.
- Cuando el inmueble se integre a los programas de vivienda vía reserva de suelo, el INVI hará la asignación a todos los integrantes del padrón.
- Las solicitudes de aspirantes a líneas de crédito posteriores a la de Estudios y Proyectos, deberán entregar el padrón integrado al 100% cuando las presenten al Comité de Financiamiento, salvo en los casos de beneficiarios que serán asignados por el Instituto.

5.1.3.1. REQUISITOS PARA ACREDITAR EL ARRAIGO

La forma de acreditar el arraigo, tanto de la demanda original como de la demanda desdoblada, se atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones; al recibir la primera visita social y el censo del inmueble, el solicitante deberá:

- Demostrar a los representantes del INVI que el uso del espacio físico que ocupa es habitacional, y declarar, bajo protesta de decir verdad, que lo ha detentado en forma pacífica, continua y de buena fe por lo menos durante los tres años anteriores a la fecha de su solicitud.

- Comprobar con documentos oficiales originales, uno por año, la antigüedad mínima requerida. Los datos que los documentos deben contener son: domicilio completo del predio, fecha de emisión, nombre completo del titular, cónyuge o dependiente económico.
- No serán aceptados como comprobantes de arraigo documentos emitidos en fecha posterior a la que pretenden amparar, tampoco aquellos en los que no existe un sistema de comprobación de domicilio (como credenciales de centros de salud del GDF, documentos de gratuidad, identificación postal y otros).
- El Director General del INVI podrá autorizar la incorporación al padrón de demanda original de las personas o familias en situación evidente de vulnerabilidad que aparezcan en censos y en convenios de desocupación de inmuebles o campamentos, pero que no cuenten con documentación para acreditar su arraigo. Esta incorporación se efectuará mediante un dictamen social elaborado para tal efecto.

5.1.4. PLAZOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES

En todas las modalidades y líneas de financiamiento el padrón de solicitantes de crédito deberá estar integrado al 100% con sus respectivos expedientes, como requisito para que el caso sea sometido a la aprobación del Comité de Financiamiento, salvo en los casos de beneficiarios que serán asignados por el Instituto.

5.1.5. INTEGRACIÓN Y OPERACIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDA DEL INSTITUTO

Los objetivos de la Bolsa de Vivienda del INVI serán articular la demanda de vivienda, sea individual o colectiva, que llegue al Instituto; planear programas en función de esa demanda y dar trato equitativo a todos los solicitantes, quienes serán considerados en los proyectos que financie el INVI.

La Bolsa de Vivienda estará integrada por:

- Solicitantes individuales que requieran el beneficio de programas de vivienda;
- Solicitantes que hayan aspirado a clasificar entre la demanda original o desdoblada de un proyecto y hayan quedado fuera del padrón de beneficiarios por razón del insuficiente número de unidades de vivienda; y
- Solicitantes que deriven de convenios con organismos de previsión social.

Todo solicitante deberá satisfacer el perfil para ser sujeto de crédito que señalan estas Reglas para ser considerado como integrante de la Bolsa de Vivienda.

Al inscribirse en la Bolsa de Vivienda, a cada solicitante se le entregará una credencial del Sistema de Ahorro, que no implica la obligación del Instituto para incorporarlo en algún proyecto. Los depósitos a su cuenta que con posterioridad realice, constituirán uno de los factores determinantes para que el solicitante sea integrado a un proyecto concreto.

El procedimiento para asignar a los demandantes inscritos en la Bolsa de Vivienda en lugares disponibles en proyectos donde tenga cabida la demanda adicional serán los siguientes:

- Se hará un orden de prelación de acuerdo con la fecha de inscripción a la Bolsa de Vivienda;
- Si de acuerdo con el orden de prelación, el solicitante a quien corresponda la asignación de una unidad de vivienda en un proyecto, no la acepta, pasará al último lugar de la lista.
- En los casos en que haya lugares disponibles para la demanda adicional en proyectos cuyas características de financiamiento rebasen los montos del crédito que otorga el INVI a los beneficiarios, siguiendo el orden de prelación mencionado serán seleccionados los demandantes inscritos que cuenten con ahorro previo y constante.
- Cuando un demandante inscrito en la Bolsa de Vivienda sea a la vez derechohabiente de algún organismo de seguridad social, los recursos a que tiene derecho en ese organismo, se tomarán en cuenta para establecer el esquema de incorporación a un proyecto de vivienda que financie o promueva el INVI.

- Los solicitantes de vivienda que presenten al Instituto un proyecto de adquisición, sea de vivienda en uso o compra de cartera, no serán inscritos en la Bolsa de Vivienda; el INVI procurará dar curso a su solicitud de manera directa.
- La lista de solicitantes inscritos en la Bolsa de Vivienda será revisada periódicamente a efecto de eliminar a quienes dejen de cumplir con las Reglas de Operación o declinen las ofertas de atención del INVI. El Instituto utilizará los mecanismos que considere convenientes para verificar la situación de los solicitantes y comunicarles la decisión de dejarlos fuera de la lista, informándoles que, en caso de contar con ahorro, deberán solicitar su devolución correspondiente.

5.1.6. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Cuando los programas de Vivienda en Conjunto financiados por el Instituto incluyan cajones de estacionamiento, al presentar el proyecto al Comité de Financiamiento, deberá establecerse la forma que se haya previsto para financiar y asignar tales cajones en favor de los beneficiarios, con base en lo siguiente:

- Cuando el proyecto incluya un número igual o mayor de cajones de estacionamiento respecto del número de unidades de vivienda por construir, los costos del suelo se considerarán en el financiamiento que se solicite;
- Cuando el monto del proyecto rebase los techos de financiamiento aplicables, los beneficiarios deberán depositar la diferencia mediante pagos adicionales al Sistema de Ahorro del Instituto, después de acordar con el INVI los montos y el término de esos pagos, en función del tiempo previsto para terminar el proyecto;
- El INVI entregará la vivienda hasta que se cubra la totalidad del pago adicional.
- Al momento de presentar el proyecto para individualización al Comité de Financiamiento, se deberá identificar a los beneficiarios que se les asignará un cajón de estacionamiento.
- En las corridas financieras de beneficiarios a quienes se les asigne cajón de estacionamiento, se deberá diferenciar el costo de suelo que les corresponde cubrir por recibir el bien adicional, diferente del resto de los beneficiarios.
- Las cantidades de pago de suelo no será parte del cálculo para establecer las ayudas de beneficio social.
- El INVI establecerá el costo de los cajones de estacionamiento, en función de sus características, mismo que se hará constar en el dictamen de contratación correspondiente.

5.1.6.1. COSTO DEL SUELO PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

- Cuando los cajones sean parte del área privativa, el costo del suelo deberá prorratearse proporcionalmente de acuerdo con el área total de cada unidad privativa, incluyendo el área del cajón de estacionamiento.

5.1.6.2. COSTO DE OBRA PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

- El presupuesto de la obra deberá realizarse separando la parte correspondiente a los cajones de estacionamiento y especificando si son cubiertos o descubiertos.
- El contrato de obra deberá incluir el costo de la construcción de los cajones, así como la forma de pago.
- Si los recursos del crédito por concepto de Obra Exterior Mayor lo permiten, una vez que se presupuesten las obras exteriores de las áreas comunes del proyecto, los trabajos para construir los cajones de estacionamiento podrían ser financiados con el mismo crédito de los beneficiarios, con asignación.
- La obra que el crédito no alcance a cubrir será ejecutada con cargo al beneficiario, de acuerdo con el procedimiento de pago de excedente de obra.
- En el caso que el proyecto incluya cajones de estacionamiento con características diferentes, se podrá establecer un acuerdo entre los asignatarios para dividir y pagar en partes iguales el costo total de la obra, independientemente del tipo de cajón. La asignación individual se realizará por sorteo en asamblea de asignatarios. Se deberá presentar al Instituto carta de aceptación con la firma de los asistentes.

5.2. CONTRATACIÓN DE CRÉDITO

En esta fase se formaliza jurídicamente el otorgamiento de los créditos aprobados y/o de las ayudas de beneficio social. Asimismo, se constituyen las garantías que correspondan.

5.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

Para que los alcances y características de los créditos aprobados sean congruentes con los términos del contrato respectivo se deberá observar los siguientes lineamientos:

- Una vez que el Comité de Financiamiento apruebe el crédito, el Instituto deberá informar por escrito en un plazo no mayor a 15 días naturales a partir de la fecha de aprobación a cada uno de los beneficiarios, indicándoles cuáles son los trámites inmediatos que deberán realizar para la contratación y ejercicio del crédito.
- Para formalizar la relación crediticia entre el INVI y el solicitante, se firmará el contrato de apertura en un plazo no mayor de 45 días naturales después de la fecha de autorización por el Comité de Financiamiento. El beneficiario que no se presente a firmar el contrato del financiamiento que le fue aprobado, perderá su derecho y se procederá a realizar la sustitución del mismo, con solicitantes de vivienda asignados por el Instituto, salvo en el Programa Mejoramiento de Vivienda, donde se procederá a la cancelación del crédito.
- El INVI es el responsable de contratar el crédito con los respectivos beneficiarios en los términos y alcances de lo expresamente aprobado por el Comité de Financiamiento.
- El beneficiario o grupo de beneficiarios del crédito, bajo su carácter de acreditados, son responsables de efectuar directamente la contratación de compraventa de suelo o vivienda, así como de contratar directamente todos los servicios requeridos para la adecuada ejecución de los trabajos inherentes al producto inmobiliario para el que recibirán los recursos de crédito.
- La contratación de un crédito entre el INVI y los acreditados, en ningún caso podrá rebasar el monto total del crédito autorizado en términos de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.
- En aquellos casos donde los costos de adquisición o de los trabajos por desarrollar rebasen el monto total del crédito autorizado, la diferencia deberá ser cubierta por los beneficiarios en los términos establecidos en el contrato.
- Con base en el monto total del crédito autorizado, invariablemente en el instrumento de contratación entre el INVI y los acreditados, se establecerá el monto expresado en el número de veces que equivalga la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y su equivalente en pesos, a la fecha de la firma.

5.2.2. CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

La contratación de créditos para la adquisición de inmuebles se regirá por los siguientes lineamientos:

- Los pagos por concepto de aportación que realicen los acreditados directamente para la adquisición de inmuebles, invariablemente se deberán efectuar previa o simultáneamente, al momento de protocolizar la contratación del Fideicomiso correspondiente.
- Los impuestos, derechos o cualquier contribución fiscal legalmente aplicable a los beneficiarios para la contratación de crédito, podrá ser incorporado al monto del crédito aprobado, de acuerdo a los techos que marcan las Reglas en esta línea de financiamiento, como gasto complementario.
- Los impuestos, derechos o cualquier contribución fiscal legalmente aplicable al vendedor, deberá ser cubierta previamente o al momento de la escrituración correspondiente, y en ningún caso podrá incorporarse al monto de financiamiento autorizado.
- En el caso de predios baldíos, predios con vivienda precaria o predios con vivienda en riesgo, la posesión y custodia quedará a cargo de los acreditados una vez que se realice la operación de compra-venta y se les autorice un financiamiento.
- En la adquisición de inmuebles que se encuentren afectados/sujetos en Fideicomiso, el INVI tendrá el carácter de primer fideicomisario. Serán los acreditados quienes detenten y conserven la custodia de tales inmuebles, siempre que antes y al momento de la aprobación del financiamiento correspondiente los estén ocupando.

- La posesión y custodia de los inmuebles por parte de los acreditados a que hace referencia este lineamiento terminará cuando se inicie la obra o en caso de que sea preciso que los desalojen. En el primer caso la custodia pasa a la empresa prestadora del servicio de construcción y en el segundo caso al INVI, y durará hasta que se inicie la construcción, momento en que pasará al prestador de servicios encargado de la edificación.

5.2.3. CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PARA ESTUDIOS Y PROYECTOS

El costo y alcance de los contratos de financiamiento para estudios y proyectos de Vivienda en Conjunto, estará determinado por el Arancel INVI elaborado por la Dirección de Asistencia Técnica, así como por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, y el Manual de Diseño del INVI, y comprenderán:

- Proyectos Ejecutivos para la construcción de conjuntos con unidades de vivienda de 50 m2 como mínimo (sin incluir indivisos), salvo en casos especiales cuyas características y condiciones de los beneficiarios, o del predio, lleven a la consideración de desarrollarlas en una superficie menor. En todos los casos, con apego al Reglamento de Construcciones del D.F. y al Manual de Diseño INVI.
- La participación de los Directores Responsables de Obra (DRO) y los corresponsables se sujetará a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.
- Levantamientos topográficos y, en su caso, los levantamientos arquitectónicos que se consideren necesarios (estado actual).
- Los estudios de mecánica de suelos, que serán elaborados con apego al Reglamento de Construcciones de Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, y considerando lo establecido en el Manual de Diseño del INVI.
- Elementos de sustentabilidad de acuerdo con los Criterios de Aplicación establecidos por el INVI para esta línea de financiamiento. Estos elementos deberán considerar cuando menos el ahorro de agua y energía, la disposición de desechos, la provisión de áreas verdes, el diseño y adecuación bioclimática, así como los elementos para la cultura ambiental.

En inmuebles donde sea preciso realizar estudios por conceptos no previstos en el Arancel INVI, como pueden ser inmuebles catalogados, entre otros, los costos y alcances de tales estudios, se fijaran de común acuerdo entre el INVI, los beneficiarios del proyecto y los prestadores de servicios a quienes se les fueren a contratar.

Los prestadores de servicios con quienes los beneficiarios del proyecto y el INVI contraten la ejecución de estudios y proyectos deberán estar debidamente registrados en el Padrón de Prestadores de Servicios del INVI, además, las contrataciones deberán ser aprobadas por la Dirección Ejecutiva de Operación.

Los prestadores de servicios contratados para realizar estudios y proyectos deberán otorgar las fianzas y/o pagarés necesarios para garantizar:

- La correcta utilización del anticipo (en su caso).
- El cumplimiento de los servicios contratados.

El período de duración de los contratos de estudios y proyectos no podrá exceder el momento en que se inicien las obras correspondientes a la vivienda proyectada. Si durante el proceso de edificación acontecieren hechos supervinientes a las unidades de vivienda proyectadas, y estas eventualidades hacen necesaria la realización de nuevos y diferentes estudios y proyectos, se deberá contar con una nueva aprobación del Comité de Financiamiento.

En los casos de Condominio Familiar, los estudios y proyectos comprenderán: levantamiento arquitectónico de las construcciones existentes; dictamen de habitabilidad; dictamen de seguridad estructural; proyecto ejecutivo de mejoramiento o ampliación; y, el reglamento Condominal correspondiente.

Los trámites para obtener las autorizaciones y vistos buenos que corresponde expedir u otorgar a las diversas dependencias de la Administración Pública sobre los estudios y proyectos financiados por el INVI, formarán parte de los proyectos ejecutivos y no serán sujetos de contrato; el costo será a cargo de los beneficiarios, quienes contarán con el apoyo y asesoría

de los técnicos contratados para desarrollar los estudios y proyectos, y del propio INVI. En los casos donde existan convenios explícitos, las gestiones y el costo de las mismas podrán quedar a cargo de los constructores o del propio INVI.

5.2.4. CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PARA DEMOLICIÓN, EDIFICACIÓN, REHABILITACIÓN U OBRA EXTERIOR MAYOR.

En todos los casos, los acreditados se obligarán ante el INVI a que la construcción de las unidades de vivienda se realice de acuerdo con los alcances del proyecto, calidad de materiales, tiempo y costos señalados en el proyecto ejecutivo correspondiente, proporcionando para ello las garantías de cumplimiento que señalan las presentes Reglas de Operación, así como el contrato de crédito que se lleve a cabo.

Las empresas a cargo de los trabajos correspondientes a las líneas de financiamiento que se incluyen en este inciso serán contratadas por los beneficiarios del financiamiento, previa autorización del Comité de Evaluación Técnica del INVI y con el modelo de contrato que el Instituto les proporcione.

Al otorgar la autorización correspondiente, el Comité aplicará criterios de equidad, economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez, que aseguren las mejores condiciones para los beneficiarios. Igualmente, el Comité deberá asegurarse que las empresas seleccionadas cuenten con capacidad de respuesta inmediata, así como con los recursos técnicos, financieros y demás que sean necesarios, de acuerdo con las características, complejidad y magnitud de los trabajos que vayan a ejecutar.

En proyectos donde haya unidades de vivienda de diferente superficie, el presupuesto y contrato de la obra, así como el contrato del crédito, deberán reconocer tal diferencia.

Las prestadoras de servicios que los solicitantes propongan, antes de ser contratadas deberán estar registradas en el Padrón del INVI, para lo cual deberán someter a evaluación y sanción del Comité de Evaluación Técnica del INVI su capacidad legal, técnica y financiera. El Comité restringirá la contratación de aquellas empresas que cuenten con antecedentes de trabajos inconclusos, incapacidad técnica o económica, compromisos incumplidos y trabajos de deficiente calidad.

Los costos de las obras complementarias o especiales que no aparezcan en el Catálogo de Precios Unitarios del INVI serán determinados con base en una evaluación entre la Dirección de Asistencia Técnica, el prestador de servicios y los beneficiarios. En caso de que el costo de estos trabajos rebase el techo de financiamiento otorgado, deberá contarse con la autorización expresa del Consejo Directivo del INVI.

La programación de tiempos de ejecución será establecida en el contrato y cualquier modificación deberá ser analizada y, en su caso, autorizada por el INVI.

El costo y la contratación de los trabajos de demolición, edificación u obra exterior mayor invariablemente se calcularán a precio alzado.

El costo y la contratación de los trabajos de rehabilitación deberán contar con un dictamen de la Dirección de Asistencia Técnica en donde se especifique, entre otras particularidades, si el costo se calcula a partir de precios unitarios o de precio alzado.

En los casos que requieran la participación de más de un prestador de servicios, los beneficiarios deberán ponerse de acuerdo al designarlos. Si los beneficiarios no llegaren a un acuerdo en un plazo de 45 días naturales, la Dirección de Asistencia Técnica será la encargada de designar al prestador de servicios correspondiente.

Los contratos de prestación de servicios en edificación, rehabilitación y obra exterior mayor, deberán incluir el desarrollo de los trabajos de sustentabilidad que procedan.

Los prestadores de servicio que contraten los beneficiarios deberán otorgar a favor de sus contratantes las siguientes garantías:

- a) Para el desarrollo de obras:
 - Fianza del 100% del anticipo y 10% del monto del contrato para garantizar el cumplimiento, expedidas por alguna institución legalmente autorizada;
 - Fianza contra vicios ocultos por dos años sobre el total de la obra. Esta Fianza deberá acompañar al acta de entrega recepción de las unidades de vivienda. Respecto de las redes de infraestructura, equipo e instalaciones hidrosanitarias, impermeabilizaciones en azotea, muebles de baño y calentadores, el seguro deberá tener una cobertura de dos años.
- b) Para los servicios de supervisión y laboratorio se otorgará un pagaré como garantía por la totalidad del monto del contrato;

Las pólizas de fianzas y seguros quedarán en custodia del INVI, así como el eventual cobro por incumplimiento.

En caso de que sea necesario cambiar de empresa prestadora de servicios por incumplimiento del contrato, la garantía y la penalización podrán ser consideradas como base para ampliar el financiamiento del INVI con el fin de terminar los trabajos. Cuando el INVI determine hacer efectivos el cobro de la garantía y la penalización concluirá la custodia del inmueble que se trate asignada al contratista.

Cualquier contrato de obra, ya sea que esté a cargo de prestadores de servicio o se realice bajo el esquema de autoadministración, deberá establecer el período y el flujo de recursos con que se desarrollarán los trabajos, así como en su caso, las penalizaciones a que haya lugar en caso de incumplimiento.

En todos los casos, los acreditados se obligarán ante el INVI a que la construcción de las unidades de vivienda se realice de acuerdo con los alcances del proyecto, calidad de materiales, tiempo y costos previstos y consignados en el proyecto ejecutivo correspondiente, proporcionando para ello las garantías de cumplimiento que señalan las presentes Reglas de Operación, así como el respectivo contrato de crédito.

5.2.5. COSTO DIFERENCIAL DE OBRA

Se considera costo diferencial de obra, el que supera el financiamiento que otorga el INVI, bien sea porque los alcances generales del proyecto o sus necesidades así lo generan, o bien, porque algunos de los beneficiarios reciben un bien mayor que los demás.

Este costo diferencial será autorizado por excepción y se sujetará a los siguientes lineamientos:

- Cualquiera que fuera el tipo de crédito, antes de la firma del contrato de obra los beneficiarios estarán obligados a tener un ahorro en la cuenta del Fondo asignado por el Instituto. Este ahorro mínimo equivaldrá al 100% del costo diferencial menor que se hubiera calculado conforme al proyecto ejecutivo y al presupuesto de obra. Una vez asignadas las viviendas y demás conceptos que generen el costo diferencial, se deberá cubrir la totalidad del mismo;
-
- Los proyectos que requieran de un pago adicional no podrán presentarse al Comité de Financiamiento si no cuentan con el padrón de beneficiarios completo y la obra no se podrá iniciar si no está cubierta la totalidad de recursos excedentes en el sistema de ahorro del Instituto.
- En caso de que algún beneficiario no cubra el pago adicional que le corresponda, podrá ser sustituido por otro solicitante de vivienda. La sustitución se efectuará de común acuerdo con la organización. El beneficiario suplente deberá reunir las condiciones establecidas en estas Reglas. En este caso, los contratos suscritos con el solicitante sustituido serán cancelados.
- En inmuebles catalogados cuya preservación deriva en que haya unidades de vivienda con una superficie y costo por encima del estándar considerado como vivienda popular, el INVI determinará si la unidad de vivienda se asigna a alguno de los beneficiarios originales del proyecto o se ofrece en mercado abierto. Sí la vivienda es para un beneficiario original, no se darán ayudas por incapacidad de pago; solo por línea de financiamiento y/o convenio.
- En caso de que un beneficiario aporte una cantidad mayor que la requerida, podrá optar entre la aplicación de la diferencia a la recuperación de su crédito o la devolución, en cuyo caso deberá solicitarla expresamente.

- En el caso de beneficiarios que no cubran el costo diferencial que les corresponde en el plazo que se establece, el INVI podrá modificar la asignación de cajones de estacionamiento o unidades de vivienda a favor de otros beneficiarios que a través del sistema de ahorro hayan aportado recursos suficientes para ello.

5.2.6. COSTOS INDIRECTOS

En los programas de obra cuya realización implique obras de rehabilitación o edificación para definir los costos indirectos aplicables, se deberá observar lo siguiente:

- En obras de edificación del Programa de Vivienda en Conjunto contratadas a precio alzado, los costos indirectos aplicables no deberán rebasar el 27% del costo total; o
- En obras de edificación del Programa de Vivienda en Conjunto, contratadas a precios unitarios, los costos indirectos aplicables no deberán rebasar el 15% del costo total.

5.2.7. COSTO DE GASTOS COMPLEMENTARIOS

Se considera gastos complementarios de edificación y rehabilitación los que se ejerzan a cuenta del financiamiento otorgado por el INVI en:

- Costo de Directores Responsables de Obra, Corresponsales de Obra, Supervisión de Obras y Laboratorios de Control de Calidad de Materiales;
- Escrituración del régimen de condominio y de las unidades de vivienda;
- Conexiones hidrosanitarias y de energía eléctrica;
- Pago del impuesto predial y los derechos por suministro de agua;
- Gastos fiduciarios cuando no se haya considerado la línea de complementarios en adquisición de inmueble y el inmueble se haya afectado en fideicomiso.

Para efecto de erogar los costos correspondientes a la escrituración, el prestador de servicios encargado de llevar a cabo los trabajos de edificación o rehabilitación deberá entregar a más tardar al 30% de avance de obra, las memorias técnicas necesarias para iniciar el proceso.

Cuando el costo de los conceptos considerados como gastos complementarios superen los saldos existentes en la línea de edificación, se podrán aplicar remanentes de otras líneas de financiamiento, y si aún es insuficiente el recurso, se ampliará el financiamiento en los montos necesarios.

Cuando exista una suma remanente en este concepto, durante el proceso de transmisión individual de la propiedad se liquidará el pago del impuesto predial a la Tesorería y los derechos por suministro de agua al Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Cuando se haya agotado el techo de financiamiento autorizado y no haya recursos para cubrir los gastos de escrituración, el Director General podrá autorizar el pago correspondiente por parte del Instituto.

5.3. EJERCICIO DEL CRÉDITO

De manera simultánea a la contratación de los créditos, los acreditados que invariablemente serán los beneficiarios, quedarán como mandantes y autorizarán la disposición del crédito y, en su caso, contratarán con terceros las diferentes líneas de financiamiento que se requieran para la producción de unidades de vivienda.

- El ejercicio del crédito del INVI ocurrirá mediante ministraciones a los prestadores de servicio e invariablemente, a cuenta y cargo de los beneficiarios.
- Todas las ministraciones a cuenta de los créditos, se efectuarán contra trabajos realizados, con la presentación de la estimación de obra, que deberán avalar tanto los beneficiarios de manera directa o a través de sus mandatarios, como

los prestadores de servicio encargados de los trabajos de supervisión de obras y las áreas del INVI generadoras del gasto.

- De lo anterior se exceptúan los créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda que el INVI ministra directamente a los beneficiarios.
- Los casos donde el financiamiento que implique obras o servicios de supervisión y laboratorio de materiales se sujetarán a lo que expresamente se pacte en el contrato respectivo.
- En los casos donde haya anticipo, éste se irá amortizando conforme avancen los trabajos pactados.
- Los contratos de prestación de servicios deberán estar avalados por las áreas correspondientes del INVI y en ningún caso podrá haber un ejercicio mayor que el financiamiento contratado.
- La aplicación de recursos extra a los que el financiamiento del INVI haya aprobado, sean aportaciones de los beneficiarios o provenientes de otras fuentes de financiamiento, solo será reconocida por el INVI cuando se hayan atendido las formalidades establecidas en las presentes Reglas.

Como parte del proceso productivo de la vivienda, y de acuerdo con cada uno de los programas, en el ejercicio del crédito se deberán observar los aspectos que a continuación se describen:

5.3.1. ANTICIPOS

Dependiendo del programa y la línea de crédito, se otorgarán anticipos para el desarrollo de los trabajos de acuerdo con los datos que integra el siguiente cuadro:

Cuadro 9. Anticipos

Programa	Líneas de financiamiento	Modalidad	Destino	% del servicio contratado	
Vivienda en conjunto	Estudios y proyectos*	Todas	Inicio del estudio		30
			Obra	Compra de materiales	20
	Ejecución	10			
	DRO y Electrificación			30	
	Rehabilitación Edificación*	Todas	Supervisión y Laboratorio		20

* Incluye Autoadministración

Conforme a los porcentajes de anticipo aplicables, la disposición de recursos estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- En los contratos de estudios y proyectos o de obra, quedará establecido que por cuenta y orden del acreditado, el INVI entregará el anticipo, según sea el caso, al contratista o al prestador de servicios.
- La empresa contratada para realizar estudios y proyectos deberá comprobar al acreditado y a satisfacción del INVI, la aplicación del anticipo que haya recibido mediante la entrega de los documentos y proyectos que demuestren que el grado de avance de los trabajos corresponde al calendario de actividades convenido.
- La empresa constructora contratada para realizar las obras deberá comprobar al acreditado y a satisfacción del INVI, la aplicación del anticipo que haya recibido mediante la entrega de los comprobantes, documentos y soportes técnicos que demuestren los grados de avances físico y financiero, acordes al calendario de obra convenido.
- Los anticipos entregados a los contratistas de una obra se irán amortizando proporcionalmente en las estimaciones o ministraciones subsecuentes y, por consecuencia, los montos de anticipo no serán sujetos de actualización o escalamientos. Este criterio es aplicable de igual manera para los créditos de edificación bajo la particularidad de autoadministración.
- En un crédito para edificación dentro el Programa de Vivienda en Conjunto, bajo la particularidad de autoadministración, el anticipo otorgado deberá aplicarse a la compra de materiales y al pago de mano de obra.
- Cuando la adquisición de materiales de construcción se realice de manera consolidada con el propósito de abatir el costo de la vivienda por edificar y esta operación sea aprobada por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI, el anticipo aplicable para la compra podrá ser hasta de 30% del costo de la edificación, siempre que tal compra se apegue

a los alcances del proyecto, presupuesto y programa de obra y quede estipulada mediante los contratos correspondientes, suscritos entre los acreditados y la empresa que suministrará los materiales.

- Para la disposición de anticipos destinados para la compra de materiales, los beneficiarios deberán indicar la empresa distribuidora de materiales a la que el INVI pagará, por cuenta y orden de los acreditados, previa sanción de la Dirección de Asistencia Técnica del INVI y contra la firma y exhibición del contrato de compra-venta que formalicen los beneficiarios del crédito con la empresa distribuidora. El suministro de los materiales deberá ser sancionado por la supervisión de la obra.
- Para garantizar la correcta aplicación de la primera ministración de recursos para el pago de obras en un crédito de edificación por autoadministración, el monto suministrado no deberá exceder el valor de la garantía.
- Para garantizar la correcta aplicación del anticipo correspondiente al 10% destinado al pago de mano de obra en un crédito de edificación por autoadministración, el acreditado deberá suscribir un pagaré en favor del INVI por el 100% de los recursos que reciba.
- No se dará anticipo en edificación y/o rehabilitación a los prestadores de servicio de reciente inscripción en el padrón del INVI y a las empresas que considere el Comité de Evaluación Técnica a partir de las obras que tiene asignadas.

5.3.2. SUMINISTRO DE RECURSOS

El suministro de recursos de los financiamientos que otorga el INVI se hará de la siguiente manera:

- Para cartera hipotecaria, adquisición de inmuebles o edificación con financiamiento de terceros, se pactarán el número de ministraciones en el instrumento jurídico respectivo, con las cuales se cubrirá tanto lo que corresponde al vendedor del bien como a los fedatarios y otros servicios conexos con la operación.
- En una sola ministración al beneficiario en el Programa de Mejoramiento de Vivienda. La Dirección de Mejoramiento de Vivienda y la Dirección de Finanzas podrán acordar más de una ministración al beneficiario, cuando las condiciones técnicas o financieras lo ameriten.
- En dos ministraciones al Asesor Técnico, en el Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- En una sola ministración cuando se trate de Condominio Familiar, al momento de la protocolización de las escrituras correspondientes.
- En el número de ministraciones pactadas, en los contratos por los diversos conceptos que procedan conforme las líneas de financiamiento del programa de vivienda en conjunto.
- En los casos donde haya recursos provenientes de otras fuentes de financiamiento se podrá ajustar el flujo de recursos de manera circunstanciada. El INVI podrá adelantar la ministración de los recursos por el monto que recibirá de la otra fuente, cargándolo como crédito al beneficiario, el que se amortizará si el recurso externo es subsidio abierto a condiciones de cofinanciamiento o ayuda social.

Cuadro 10. Suministro de recursos del Programa de Mejoramiento de Vivienda

Ministraciones	Modalidades								Línea de financiamiento	
	Mejoramiento de vivienda	Mantenimiento general	Vivienda nueva progresiva	Obra externa	Vivienda productiva	Condominio familiar *	Ampliación de vivienda para arrendamiento	Vivienda catalogada patrimonial	de obra y/o acabados básicos	Sustentabilidad
Unica ministracion para mano de obra y materiales	93%	93%	93%	93%	93%	-	93%	92%	93%	94%
Dos ministraciones para	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	-	3.5%	4.0%	3.5%	0%

pago de Asesoría Técnica	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	-	3.5%	4.0%	3.5%	6%
--------------------------	------	------	------	------	------	---	------	------	------	----

Nota (*) En el caso de Condominio Familiar, el financiamiento cubre el proyecto, la supervisión y la gestoría que realizan el Asesor Técnico, el Director Responsable de Obra y la Notaría, de acuerdo con los aranceles dispuestos para el trámite para la individualización del inmueble en unidades de propiedad exclusiva.

La comprobación de la compra de materiales se podrá efectuar mediante notas de remisión o facturas que presente el acreditado por medio de una nota en la Bitácora de Obra por parte del Asesor Técnico.

Cuando proceda, la amortización del anticipo en cada ministración será de 30% de acuerdo con lo previsto en el apartado 5.3.1 “Anticipos”, de las presentes Reglas de Operación.

Tanto en el sistema de estimaciones como en el de ministraciones en la edificación de vivienda por empresas prestadoras de servicios, al importe de las obras ejecutadas se le deducirá la parte proporcional del anticipo correspondiente y la retención de 5% sobre cada estimación por concepto de fondo de garantía. Para el caso de las obras ejecutadas mediante autoadministración, se le deducirá la parte proporcional del anticipo correspondiente y la retención de un 2.5% sobre cada estimación por concepto de fondo de garantía. En ambos casos, el importe acumulado por concepto de garantía se reintegrará al constructor o a los autoprodutores a la firma del acta de finiquito de la obra.

- Para las obras contratadas bajo el sistema de estimaciones, el INVI reconocerá un escalamiento de precios calculado con base en el índice de precios al productor para el rubro de la construcción publicado por el INEGI y el incremento del la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, que sea aplicable para el mes programado de la obra ejecutada.
- Para las obras contratadas bajo el sistema de estimaciones, el INVI reconocerá la aplicación de escalamiento de precios sólo en las obras faltantes de acuerdo con el programa originalmente contratado o a la reprogramación de obras aprobada por el INVI, cuando el cambio de programa de obra obedezca a causas ajenas al contratista. Cuando la ejecución de la obra presente retrasos por causas imputables al contratista o autoprodutor, el INVI no autorizará ningún escalamiento de precios.
- El escalamiento de precios, solo podrá ser autorizado para obras contratadas a Precios Unitarios conforme al incremento mensual reportado con base en el Índice de precios al productor para el rubro de la Construcción, publicado por el INEGI.
- El escalamiento de precios para contratos a Precio Alzado solo se otorga si se demuestra que el incremento impacta más del 5% del monto total contratado con base en el Índice de precios al productor para el rubro de la Construcción, publicado por el INEGI. Para obtenerlo, la empresa deberá presentar su solicitud de revisión y someter al dictamen de la Dirección de Asistencia Técnica el estudio de incrementos correspondiente.
- Los acreditados contratarán la supervisión externa asignada y aprobada por el Comité de Evaluación Técnica, para constatar el avance físico de las obras con cargo al crédito del INVI. Como condición para autorizar la entrega de recursos, el personal del INVI deberá verificar el avance físico de las obras.

En los casos en que exista un remanente del ejercicio de los recursos del crédito destinados a gastos complementarios, éste podrá ser destinado a conceptos de obra, siempre que no rebase el tope de crédito aprobado y previa autorización del INVI. Esta regla es aplicable únicamente en los créditos para edificación y rehabilitación del Programa de Vivienda en Conjunto.

En las modalidades del Programa de Vivienda en Conjunto que se realicen en cofinanciamiento con inversionistas privados, la entrega de recursos se hará de la siguiente forma:

- Cuando el cofinanciadore utilice recursos de fuentes financieras externas, el monto de recursos de crédito que otorgue el INVI para apoyar el inicio de las obras se aportará por mandato del acreditado a través de un fideicomiso bancario de administración y garantía. El monto se otorgará sólo cuando exista certidumbre del inicio inmediato de las obras y cuando el importe total sea garantizado por el cofinanciadore con una fianza en favor del beneficiario, la cual deberá garantizar 100% de los recursos del crédito.
- Cuando el cofinanciadore utilice recursos propios cuya radicación en el Sistema Bancario Mexicano haya sido acreditada a satisfacción del INVI. El monto de recursos de crédito que otorgue el INVI para apoyar el inicio de las obras, se aportará de manera directa al cofinanciadore, sin que sea necesario constituir un fideicomiso. Este monto se otorgará sólo cuando exista certidumbre del inicio inmediato de las obras y sea garantizado por el cofinanciadore mediante una fianza.

5.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Todo proyecto que se presente ante el Comité de Financiamiento deberá contener el padrón de beneficiarios integrado al 100%. El padrón deberá especificar, desde ese momento, quienes son parte de algún grupo prioritario de acuerdo con estas reglas, incluyendo a quienes recibirán un beneficio mayor mediante unidades de vivienda de mayor superficie o bienes como cajones de estacionamiento.

A más tardar al 30% del avance de la obra, se iniciará la constitución del régimen de condominio e individualización de las unidades de vivienda; en el entendido de que esta asignación se puede hacer desde que se aprobó el financiamiento. Para ello se aplicarán los siguientes criterios:

- Tendrán preferencia los beneficiarios que sean considerados como sujetos prioritarios;
- La asignación en plantas bajas y primeros pisos es atribución única y exclusiva del Instituto. Esta se realizará a solicitud o propuesta individual o de grupo, recibida por escrito. En la asignación de plantas bajas y primeros pisos, el Instituto considerará a aquellos integrantes del padrón que dentro de su grupo familiar tengan integrantes con discapacidad o adultos mayores y que lo hayan manifestado desde la aplicación inicial de su estudio socioeconómico. Para efectos de asignación de plantas bajas y primeros pisos, únicamente se aceptarán actualizaciones en estudio socioeconómico respecto a enfermedad o discapacidad cuando el solicitante demuestre documentalmente que la condición se presentó posterior a la primera aplicación del estudio socioeconómico. En los dos casos señalados anteriormente será indispensable contar con documento reciente expedido por institución del sector salud donde el solicitante lleve el control médico respectivo. El certificado médico deberá contar con firma del médico, cédula profesional, membrete y sello de la institución que lo expide, así como indicar específicamente las actividades que el solicitante o su familiar está impedido a realizar.
- Los beneficiarios originales tendrán prioridad sobre la asignación de las unidades de vivienda cuya superficie o tamaño las sujete a un esquema especial de financiamiento.
- La asignación se hará en asamblea general de beneficiarios, quienes serán los únicos con derecho a voto, en la que, en su caso, deberán participar los beneficiarios provenientes de Bolsa de Vivienda.
- En caso de inconformidad o a solicitud expresa de cuando menos 30% de los beneficiarios, la asamblea deberá llevarse a cabo con la participación de servidores públicos del INVI.
- Cuando la asamblea no se ponga de acuerdo en la asignación, el INVI hará directamente las asignaciones tomando en cuenta los criterios anteriores.
- En los proyectos donde haya cajones de estacionamiento, toda vez que el número y los costos de estos se habrán determinado en el Comité de Financiamiento, la asignación geográficamente localizada de cajones se llevará a efecto en la misma asamblea, tomando en cuenta solamente la participación de los beneficiarios que tengan derecho a estas áreas.
- Se deberá levantar un acta de asamblea firmada por la mayoría de los beneficiarios, en donde consten los acuerdos alcanzados o a los que no consigan llegar.

La asignación no representa la entrega de las unidades de vivienda ni da derecho a los beneficiarios a ocupar el área privativa que les corresponde.

5.3.4. ENTREGA FÍSICA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Para entregar las unidades de vivienda a los beneficiarios se seguirá el siguiente procedimiento:

- Una vez terminada la obra, el prestador de servicio o el equipo técnico hará entrega física de las unidades de vivienda exclusivamente al INVI, con juego de llaves completo, mediante acta de entrega-recepción en la que podrán intervenir, además, los mandatarios de los beneficiarios;
- El INVI dictaminará si las unidades de vivienda son aptas para ser ocupadas;
- El INVI hará la entrega física de las unidades de vivienda, verificando previamente que los beneficiarios cumplan con los requisitos establecidos en estas reglas, en particular, que hayan cubierto los pagos accesorios al crédito.
- El INVI solicitará el alta al sistema de recuperación y la aplicación de los recursos concentrados en el Sistema de Ahorro.

- En ningún caso las empresas prestadoras de servicio podrán entregar viviendas de manera directa a los beneficiarios o a sus representantes, sin la participación del INVI. En caso contrario el INVI podrá llevar a cabo las acciones que considere pertinentes.

Cuando un beneficiario no haya cubierto los requisitos estipulados en su contrato de apertura de crédito, sean estos documentales o de aportación del excedente que le corresponda, el grupo de beneficiarios propondrá al INVI la sustitución del beneficiario original por otro que cubra con las presentes reglas. El INVI efectuará, en su caso, la cancelación del crédito al beneficiario anterior.

Una vez entregada la vivienda, el beneficiario tendrá 90 días naturales como máximo para habitarla. En caso de no cumplir con el presente lineamiento, ni justificar durante ese plazo y a satisfacción del INVI el motivo de esta omisión, se cancelará de manera inmediata el financiamiento otorgado y en su lugar el INVI propondrá a otro beneficiario, en un plazo no mayor a 20 días hábiles.

5.4. FINIQUITOS

Al finalizar las operaciones o trabajos para los que fue contratado y ejercido el crédito se aplicarán dos tipos de finiquito: el primero referido a la conclusión de la relación contractual del beneficiario con terceros, sean propietarios del inmueble o proveedores de servicios profesionales; y el segundo, referido a la conclusión de la relación contractual del beneficiario con el INVI. En ambos casos se deberá celebrar un convenio que señale los costos reales y las condiciones técnicas, jurídicas, sociales y financieras a las que haya quedado sujeta la relación contractual de que se trate.

5.4.1. FINIQUITOS DEL BENEFICIARIO CON TERCEROS

Los finiquitos de los beneficiarios con terceros, dependerán del Programa, modalidad y línea de financiamiento de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- En el Programa de Mejoramiento de vivienda, el finiquito se da entre el beneficiario y el asesor técnico, con el visto bueno de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda, al momento de la firma del finiquito del ejercicio del crédito.
- En el programa de vivienda en conjunto se hará de la siguiente forma:
 - En la línea de estudios y proyectos, el finiquito se dará a la entrega de los estudios y proyectos correspondientes por parte de los prestadores de servicio a los beneficiarios, con la validación del Instituto.
 - En la línea de demolición, el finiquito procederá una vez que el prestador del servicio haya terminado los trabajos correspondientes, de tal suerte que puedan iniciarse las obras que correspondan. La entrega del inmueble se hará al INVI.
 - En los contratos de supervisión y laboratorios para control de calidad de los materiales correspondientes a las líneas de edificación, rehabilitación, obra exterior mayor, y/o de sustentabilidad, el finiquito procederá a la entrega del último reporte de los trabajos supervisados y la validación de la entrega-recepción de las obras o servicios efectuados. El reporte de la supervisión será indispensable para proceder a la entrega recepción.
 - En las líneas de financiamiento que impliquen obra (edificación, rehabilitación, obra exterior mayor, de sustentabilidad) el finiquito procederá una vez que el prestador de servicio entregue al INVI los inmuebles con los trabajos terminados, validados por la supervisión, así como con la entrega de las fianzas o seguros por vicios ocultos que marcan estas reglas.
 - En los casos que se presenten vicios ocultos o fallas se harán exigibles las fianzas correspondientes.
 - En las operaciones donde participen fedatarios públicos, la escritura pública correspondiente servirá como el finiquito del caso.

5.4.2. FINIQUITOS DEL FINANCIAMIENTO DEL INVI

En el Programa Mejoramiento de Vivienda, el ejercicio del crédito terminará cuando el asesor técnico entregue al INVI el finiquito del ejercicio del crédito y se hayan entregado las ministraciones del financiamiento, tanto al beneficiario como al asesor técnico. Este hecho deberá quedar asentado en el expediente en el momento en que ocurra.

Para el Programa Vivienda en Conjunto, el ejercicio del crédito culminará al erogarse la suma correspondiente a la escrituración individual de la vivienda financiada.

En los casos de adquisición de inmueble, adquisición de vivienda, rescate de cartera hipotecaria, al momento de concretarse la escrituración correspondiente se considerará cumplido el finiquito.

El finiquito del financiamiento del INVI no cancela otras obligaciones que pudieren tener el beneficiario con los prestadores de servicio o quienes venden suelo, vivienda o cartera.

El finiquito de la recuperación, ocurrirá cuando el INVI emita la carta finiquito, una vez que haya corroborado que el beneficiario efectivamente cubrió todos sus compromisos.

En estos casos, además de emitir la carta finiquito, el INVI liberará las garantías que lo hayan respaldado.

5.5. RECUPERACIÓN

Es el proceso mediante el cual el INVI recupera los recursos de los créditos que ha otorgado para estar en condiciones de disponer de fondos y darles revolvencia en nuevos programas.

El pago del crédito al INVI no exime al beneficiario de los gastos inherentes a las cuotas de mantenimiento, ni de las obligaciones inherentes al suministro de agua y el impuesto predial.

La recuperación se llevará a cabo a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal, salvo en los casos en que las condiciones del préstamo determinen que se realice por otro medio, o bien, en los casos que ésta se haga en una sola exhibición y el beneficiario no esté previamente inscrito en FIDERE.

Al solicitar las altas de recuperación de crédito al FIDERE, se aplicará el monto que el beneficiario haya aportado en el Sistema de Ahorro o mediante otro mecanismo, de acuerdo con lo que marcan estas Reglas.

5.5.1. INICIO DE LA RECUPERACIÓN

La recuperación iniciará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- En el Programa de Vivienda en Conjunto, al mes siguiente de la entrega de las unidades de vivienda. En caso de que se quiera iniciar la recuperación de financiamientos parciales, ésta se hará a través del sistema de ahorro del Instituto;
- En el Programa de Mejoramiento de Vivienda, al mes siguiente de terminadas las obras o al quinto mes de haber entregado la totalidad del recurso;
- En el programa de Rescate de Cartera Inmobiliaria, al mes siguiente de haberse concretado la operación;
- Cuando se trate de Condominio Familiar, al mes siguiente de la protocolización de las escrituras correspondientes.
- Cuando un beneficiario tenga recursos en el sistema de ahorro, estos se aplicarán al pago de la primera mensualidad.
- En los casos de cofinanciamiento, de acuerdo con los convenios correspondientes, los plazos para iniciar la recuperación en ningún caso serán diferenciados en tiempo (mismos períodos de pago y mismos inicios de recuperación).

5.5.2. INCENTIVOS PARA LA RECUPERACIÓN

Para incentivar la recuperación, facilitar a los beneficiarios el cumplimiento de su compromiso y procurar que el INVI cuente con mayores recursos líquidos se establecen las siguientes medidas:

- Se hará un descuento de 25% sobre el saldo insoluto al beneficiario que en una sola exhibición efectúe el pago de la totalidad de su deuda, condonando intereses moratorios, y con la sola excepción de los seguros, que se pagarán al 100%;
- Se hará un descuento automático del 20% sobre el monto de cada mensualidad que se pague adelantada;
- Cuando se cubra el 85% de los pagos del crédito se aplicará una condonación del 15% restante, con excepción del 2% de gastos de operación, siempre y cuando no haya incurrido en mora por más de cuatro meses consecutivos.
- Se aplicará el Programa Dos por Uno para los créditos heredados de FIVIDESU y FICAPRO en los siguientes términos:
 - Será para finiquitar el crédito;
 - El acreditado que solicite incorporarse a este Programa deberá firmar un convenio modificatorio donde se determine expresamente el término en que cubrirá la deuda, que no podrá ser mayor a dos años; y
 - El incumplimiento por parte de los acreditados de las condiciones y plazos de pago será causal de anulación del Programa y vuelta a la situación original.
- Cuando un beneficiario se ponga al corriente se condonarán los intereses moratorios acumulados solo en la proporción de los pagos vencidos que cubra; y
- Las demás que en su caso autorice el Consejo Directivo.

La aplicación de estas medidas estará a cargo del INVI o del FIDERE. Las anteriores facilidades no son aplicables a los seguros devengados. Tampoco se aplicarán cuando se hayan hecho condonaciones parciales.

5.5.3. FECHAS DE VENCIMIENTOS DE PAGOS

Los contratos de apertura establecerán las condiciones de la recuperación, observando las siguientes reglas:

- El vencimiento de los pagos ocurrirá al quinto día natural posterior a la conclusión del período que corresponda;
- Los montos devengados no cubiertos generarán intereses moratorios en los términos que marcan las reglas; y
- Cuando la recuperación la realice un tercero, el plazo se pactará con el mismo, y si éste es quien incumple no se aplicarán intereses moratorios a los beneficiarios del INVI.

5.5.4. MODIFICACIONES A LA RECUPERACIÓN

Una vez iniciada la recuperación, cuando ocurra un cambio en las condiciones económicas de los acreditados que les impida realizar el pago del crédito, el INVI o el FIDERE podrán modificar los montos totales, de mensualidad o de plazos, sin variar los techos y plazos autorizados por estas Reglas, de acuerdo con lo que dispone el numeral 4.7.7 de las mismas.

5.5.5. CONDONACIONES

Se podrán condonar los montos de los créditos y sus accesorios por acuerdo expreso del Consejo Directivo o directamente por el INVI.

El INVI podrá condonar parcialmente la deuda cuando:

- Un acreditado con antecedentes de buen pago solicite y sea aplicable la reestructura y el plazo derivado de la nueva mensualidad supere lo que permite la Ley de Vivienda del DF.

En ninguno de los casos se podrá condonar los seguros ya devengados y pagados. En su caso, el Consejo podrá acordar que el INVI asuma este gasto.

5.5.6. CONCLUSIÓN DE LA RECUPERACIÓN

La conclusión de la recuperación de un crédito, se dará cuando el acreditado haya cubierto el monto del crédito pactado, incluyendo sus accesorios, a través de FIDERE o utilizando recursos a que tiene derecho de otros organismos públicos por la vía de redención de pasivos; o el seguro de vida haya cubierto la totalidad de este; o, se haya aplicado una condonación de acuerdo a lo que marcan estas Reglas, o se tome un acuerdo expreso del Consejo Directivo.

Una vez que se haya dado alguna de las posibilidades anteriores se procederá de la siguiente manera:

- A solicitud escrita del acreditado se emitirá una carta finiquito donde se consigne que la totalidad del crédito ha quedado cubierta.
- A solicitud del acreditado se liberarán las garantías que se hayan generado. En caso de que la garantía sea hipotecaria, el INVI tramitará ante notario. Igualmente, cancelará y devolverá el pagaré correspondiente.
- En los cofinanciamientos el INVI solamente podrá dar por concluida la parte del crédito que le corresponda.

En caso de que un acreditado considere que ha aportado más de lo que marcan los estados de cuenta que emite FIDERE deberá acreditar el haber realizado aportes mayores.

5.6. ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

Dentro del proceso de otorgamiento de un crédito deberán tomarse en cuenta los siguientes aspectos complementarios:

5.6.1. SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN INTEGRAL

Será facultad del INVI poner en práctica la supervisión integral y todos aquellos mecanismos que le permitan dar seguimiento, vigilar y controlar la adecuada aplicación de los recursos en las diversas fases del ejercicio del crédito.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos de carácter social necesarios para la aprobación, contratación y ejercicio de un crédito, el INVI se reservará el derecho de investigar la autenticidad y veracidad de la documentación socioeconómica que los solicitantes le entreguen.

- Cuando la investigación que se efectúe sobre un crédito individual o uno otorgado a través de una organización social pruebe que los datos y/o documentos del beneficiario entregados al INVI no corresponden a su situación socioeconómica real, operará de manera inmediata la cancelación del crédito aprobado, contratado o en ejercicio.
- El INVI se reserva el derecho de investigar la autenticidad y vigencia de la documentación que entregue el solicitante para la aprobación, contratación y ejercicio de un crédito con el fin de cumplir los requisitos de carácter jurídico y financiero.
- Independientemente de que se trate de individuos u organizaciones sociales, en los créditos donde la investigación y/o verificación de datos identifiquen documentos oficiales apócrifos, el INVI procederá de inmediato a cancelar el crédito y hacerlo del conocimiento de la autoridad competente.
- El INVI se reserva el derecho de verificar la información que entregue el solicitante para satisfacer los requisitos de aprobación, contratación y ejercicio de un crédito, y de confirmar que los soportes técnicos se apeguen a lo dispuesto en las leyes, reglamentos y normas vigentes, para garantizar la seguridad de los inmuebles a los cuales se hayan aplicado los recursos de crédito.
- Cuando otorgue créditos para la ejecución de estudios de topografía, mecánica de suelo y proyectos ejecutivos, el INVI verificará que los ejecuten profesionales calificados y en su caso, los avalen Peritos, Directores responsables de obra y/o corresponsables reconocidos oficialmente por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal que correspondan.
- El INVI verificará que el presupuesto y programa de obra se sujeten a los alcances de la línea de financiamiento reconocidos en el Catálogo de Precios Base de Obra del INVI.
- Cuando otorgue créditos a programas que impliquen obras de construcción, el INVI verificará que la empresa con la que los acreditados se dispongan a contratar la ejecución de obras, la supervisión de obras y el laboratorio de materiales, cuente con registro vigente emitido por el INVI.

- En el caso de créditos en cofinanciamiento con empresas privadas, los beneficiarios deberán contratar los servicios de supervisión de obra y de laboratorio de materiales, para cuyo efecto dichas empresas deberán contar con registro vigente emitido por el INVI.
- Cuando se trate de créditos otorgados al 100% por el INVI, los beneficiarios realizarán la contratación de los servicios de supervisión de obra y de laboratorio de materiales, con cargo al crédito, y deberán recurrir a las empresas designadas por el INVI, las cuales deberán contar con registro vigente emitido por el INVI.

5.6.2. SUSTITUCIÓN DE LA DEMANDA

La sustitución de beneficiarios está prevista y puede ocurrir antes de que se firme el contrato individual de apertura de crédito, sujeto a las siguientes reglas:

- La sustitución de beneficiario procederá entre la aprobación del financiamiento y la firma del contrato individual de apertura de crédito, y podrá hacerse a solicitud individual o del grupo promovente del financiamiento.
- Toda sustitución deberá ser autorizada por el INVI y requerirá la renuncia o cancelación previa del beneficiario anterior, así como la aceptación del nuevo, quien deberá cumplir con los requisitos que implican las presentes Reglas.
- La sustitución de un solicitante de crédito y en especial, de un beneficiario, no implica que el nuevo titular vaya a recibir el mismo bien ni las mismas condiciones asignadas al beneficiario que sustituye, en dimensiones de la unidad de vivienda, o acceso a cajón de estacionamiento. Será el Comité de Financiamiento la instancia que determine y apruebe las condiciones correspondientes.
- Cuando un beneficiario renuncie al financiamiento aprobado recibirá la devolución de sus aportaciones, así como lo que haya ingresado al Sistema de Ahorro del INVI, menos el 2% por concepto de administración de recursos, en un plazo de diez días hábiles posteriores a la entrega de la documentación que soporte tales aportaciones y la firma del convenio de terminación anticipada.

Una vez que los beneficiarios acreditados firmen el contrato de apertura de crédito, en ningún caso se permitirá la sustitución, toda vez que implica una modificación de lo ya pactado.

La firma del contrato de apertura de crédito deberá ocurrir en el término que indican estas reglas a partir de la fecha de aprobación de la solicitud respectiva. Cuando un solicitante no asista a firmarlo se considerará que renuncia al financiamiento y en consecuencia, procederá la sustitución por otro solicitante.

No será posible sustituir a un acreditado mediante el traspaso de la unidad de vivienda a un tercero. Cuando un acreditado o un representante de la organización incurra en una operación cuya esencia, real o disfrazada, intente este tipo de negociación, el INVI procederá a recuperar la vivienda y a lo sumo, asesorará a quien la haya recibido en traspaso para que demande al beneficiario original o a los representantes de la organización, dando aviso a la Comisión de Transparencia.

5.6.3. REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS NO ESCRITURADAS POR FICAPRO Y FIVIDESU

El INVI a través de la Dirección Ejecutiva de Cierre de Fondos, regularizará las cesiones de derechos pendientes de formalización por los extintos FICAPRO y FIVIDESU si se cumplen los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud por parte del cesionario de la vivienda, debiendo adjuntar la cesión privada en original, así como manifestando bajo protesta de decir verdad que asume cualquier responsabilidad civil, penal y/o administrativa derivada de la titularidad del inmueble;
- Presentar carta compromiso del cesionario de cumplir con las obligaciones del crédito.
- Comprobación por parte del cesionario de la buena fe en la ocupación durante 5 años continuos, posteriores a la fecha de la celebración de la cesión.
- Antecedente registral emitido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- Inexistencia de escrito y/o promoción del cedente original respecto al inmueble, en expediente del predio.
- Presentar al momento de ser citados por este Instituto, dos testigos que vivan en el mismo inmueble, que ratifiquen su dicho.

5.6.4. SUSTITUCIÓN DE ACREDITADOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Consiste en la sustitución del titular del crédito en las obligaciones contraídas con el INVI por virtud del financiamiento otorgado; éstas se generan, entre otras, por las siguientes causas:

- Por conflictos familiares.
- Por emigración o insolvencia del acreditado.
- Por fallecimiento o invalidez del acreditado e improcedencia de los seguros de vida o invalidez.

En tales situaciones y ante el patente interés de los propietarios de los predios o familiares del acreditado por continuar con el proceso de construcción o por cubrir la deuda, deberán presentar la petición, misma que se formalizará a través de un convenio de sustitución, previa autorización de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda y su posterior notificación al FIDERE.

5.6.5. PERMUTAS

Dos beneficiarios acreditados del mismo grupo o de diferentes grupos de acreditados, podrán solicitar por escrito al Director General del INVI la permuta de la titularidad de derechos y obligaciones contratados con el INVI. Ambos se deberán adecuar respectivamente a las condiciones contractuales originalmente pactadas, en virtud de que la permuta no procederá en los casos donde ya existan derechos reales transmitidos.

5.6.6. SUSPENSIÓN Y RECUPERACIÓN DE PAGOS Y REESTRUCTURACIÓN DE FINANCIAMIENTOS

En los casos de créditos en recuperación donde un acreditado con antecedentes de buen pago demuestre que su solvencia económica se ve temporalmente reducida para sufragar los pagos de las parcialidades por vencer, el INVI y/o el FIDERE podrán autorizar una suspensión de pagos hasta por tres meses o reducción de pagos hasta 50% del importe por pagar, en un plazo de hasta seis meses. También podrán autorizar una reestructuración de créditos, siempre que no altere el monto autorizado ni el plazo máximo que establezcan estas reglas para el tipo de financiamiento de que se trate.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior no se aplicarán los intereses moratorios que se hubieren generado en el periodo. El importe de los saldos pendientes de pago, aplicables a ese periodo, expresados en pesos y en tantas veces como equivalga la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, serán reprogramados para ubicarse al final del período de recuperación original.

Cuando se solicite la reducción o cancelación del monto total de un crédito o ampliar el plazo de pago más allá de lo que establecen estas Reglas, será necesaria la autorización del H. Consejo Directivo, previo estudio y opinión del Comité de Financiamiento, para lo cual será necesario:

- Aplicar un nuevo estudio socioeconómico al beneficiario;
- Realizar un nuevo cálculo de su capacidad de pago, afectando no más de un 20% del ingreso familiar;
- Si con estos cálculos se determina que el monto que puede cubrir el acreditado es menor a lo que tiene de saldo insoluto, se presentará al H. Consejo Directivo la solicitud de condonación parcial de la deuda, así como los términos en que seguirá pagando el saldo; y
- Una vez concluida y aprobada la nueva estructura, se le condonarán los intereses moratorios que por pago omitido se hayan generado. Esta medida no aplicará si no hizo pago alguno al saldo insoluto ni a los seguros.

En cualquiera de los casos a que se refiere este numeral, el INVI y/o el FIDERE tendrán derecho de efectuar una investigación con el fin de comprobar la veracidad de la información que el acreditado haya aportado. Si se comprobare que el acreditado aportó información falsa o bien, documentos apócrifos, se procederá conforme a derecho, y entre otros elementos el crédito será cancelado y el pago en efectivo del monto total que el acreditado debiera haber cubierto en condiciones normales se requerirá legalmente, más un interés de 6% anual.

Cualquier modificación a la recuperación no será aplicable a los seguros ya devengados.

Cuando se modifiquen las Reglas de Operación y se den condiciones favorables al beneficiario en materia de recuperación, bastará su solicitud ante el INVI o el FIDERE para aplicar los cambios que le conciernan.

Toda modificación a la recuperación que el INVI apruebe será informada de inmediato al FIDERE y viceversa.

5.6.7. CANCELACIÓN DEL CRÉDITO

El INVI cancelará la solicitud de crédito o el crédito mismo, sin necesidad de declaración judicial cuando un beneficiario declare con falsedad, presente documentos apócrifos, impida el desarrollo de un proyecto o propicie irregularidades en el proceso de ejercicio de un financiamiento.

No podrá volver a solicitar su incorporación a un programa INVI, el solicitante que incurra en alguna de las faltas o irregularidades que contravengan:

- Las condiciones del financiamiento que marcan estas Reglas;
- Las estipulaciones que se plasmen en los contratos individuales de apertura del financiamiento;
- Las disposiciones que marcan las leyes, así como las que expresamente constituyen causas de rescisión; o,
- El programa y los objetivos del Instituto de tal forma que afecten la orientación y los fines que se proponen.

En los casos donde no proceda el reconocimiento del ocupante actual como beneficiario del crédito y se trate de un predio afectado en fideicomiso, el Instituto de Vivienda cancelará el crédito y hará la escrituración de la unidad de vivienda en favor del propio Instituto. En consecuencia tramitará la recuperación administrativa o judicial del inmueble para asignarlo con posterioridad, conforme a lo dispuesto en estas Reglas de Operación.

Las causales que presenta la siguiente lista son enunciativas, no limitativas. El Instituto podrá calificar como causales de cancelación o rescisión de contrato omisiones y comportamientos análogos, que contravengan las Reglas de Operación. Son causas de cancelación de un financiamiento aprobado, imputables al beneficiario:

- No contratar el crédito autorizado en el término de la vigencia para ello;
- Impedir el desarrollo de un proyecto antes de la firma del contrato de apertura;
- Declarar en falsedad o utilizar documentos apócrifos para configurar el perfil de beneficiario del INVI, toda vez que esta simulación se haga evidente antes de la firma del contrato;
- No inscribirse en el sistema de ahorro del Instituto.

Son causas de rescisión del contrato firmado:

- Declarar en falsedad o utilizar documentos apócrifos para configurar el perfil de beneficiario del INVI toda vez que esta simulación se haga evidente tras la firma del contrato;
- Impedir el desarrollo de un proyecto tras de la firma del contrato de apertura;
- Propiciar irregularidades en el proceso de ejercicio de un financiamiento que vayan en contra de las condiciones pactadas de éste;
- Modificar directamente con los prestadores de servicio las condiciones técnicas aprobadas de un proyecto ejecutivo con financiamiento aprobado;
- Ocupar un inmueble o una sección de éste sin considerar lo que marcan estas reglas, así sea la unidad de vivienda que se le vaya a asignar;
- Mantener deshabitada la unidad de vivienda que le haya sido asignada después del término que marcan las Reglas;
- Promover la ocupación de unidades de vivienda por personas que no tengan derecho a ella.

El Instituto también cancelará el financiamiento cuando en la etapa de ejercicio observe la reducción de las acciones previstas en un determinado proyecto, en cuyo caso la cancelación afectará a quienes resulten implicados en esta disminución.

Los casos de terminación del contrato por renuncia del beneficiario antes de iniciar la recuperación, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- Se firmará un convenio de terminación anticipada entre el beneficiario y el INVI;
- El INVI devolverá los recursos aportados en la ficha de contratación, descontando el 2% de los gastos de operación, más lo aplicado a cuenta de seguros.
- El INVI recuperará la vivienda sí ya estuviere ocupada, y la asignará de acuerdo con lo que marcan las reglas para efectuar la sustitución de vivienda:

Cuando ya se haya iniciado la recuperación del crédito, se descontará la cuota del sistema de cobranza, las comisiones por ésta y los aportes al Fondo de Ayuda social.

Si la cancelación de un financiamiento ocurre por causas imputables al INVI o como consecuencia de la reducción del número de acciones de un proyecto el beneficiario podrá optar por:

- Incorporarse a otro proyecto con el carácter de solicitante individual, caso en que se considerarán las aportaciones que haya hecho con anterioridad o;
- Renunciar a ser considerado como solicitante del INVI, en cuyo caso se le devolverá el monto que haya aportado sin deducción alguna. En este caso, si decide volver a ser considerado como solicitante se deberá integrar a la Bolsa de Vivienda.

En el caso de renuncia del beneficiario, se firmará el instrumento jurídico que proceda y en caso de devolución se aplicará lo que corresponda en el momento de la cancelación.

5.6.8. PATRIMONIO FAMILIAR Y USUFRUCTO VITALICIO

Para asegurar que las unidades de vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto que financia el INVI cuenten con una protección para el beneficiario y, en su caso sus descendientes, se podrá promover la figura de patrimonio familiar.

El usufructo vitalicio tendrá como objetivo la protección de beneficiarios que no cuenten con dependientes económicos ni deudores solidarios.

5.6.8.1. PATRIMONIO FAMILIAR

La figura del Patrimonio Familiar se aplicará en favor de beneficiarios en situación extrema de enfermedad y pobreza sin posibilidades de revertirla; que tengan dependientes económicos menores de edad y que no pueda contar con deudor solidario.

Las unidades de vivienda que se asignen bajo la figura del Patrimonio Familiar serán financiadas con cargo al Fondo de Ayuda Social o exclusivamente con ayudas de beneficio social, según sea el caso.

Cuando un beneficiario desee modificar el estatus de posesión de la unidad de vivienda en Patrimonio Familiar, el INVI establecerá el costo de la vivienda, que en ningún caso será superior al financiamiento original ni en pesos ni en número de veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

El beneficiario a quien se le asigne no podrá enajenar o arrendar una unidad de vivienda sujeta a esta figura.

Los casos donde el financiamiento se vaya a realizar con cargo al Fondo de Ayuda Social deberán ser autorizados por el Consejo Directivo; cuando se realice de ayudas de beneficio social, bastará con presentarlo al Comité de Financiamiento.

5.6.8.2. USUFRUCTO VITALICIO

El usufructo vitalicio será autorizado por el H. Consejo Directivo cuando:

- El beneficiario no cuente con dependientes económicos ni haya quien asuma el carácter de deudor solidario;

La figura del Usufructo Vitalicio se aplicará preferentemente a beneficiarios adultos mayores o con graves problemas de salud.

Cuando concluya el período de usufructo, el INVI recuperará la vivienda para asignarla nuevamente.

5.7. CONSIDERACIONES FINALES

El Consejo Directivo del Instituto podrá aprobar proyectos cuyas condiciones sociales, jurídicas, técnicas o financieras sean excepcionales y requieran, por ende, hacer excepciones a estas reglas.

En estos casos, el acuerdo deberá contener los límites que el propio Consejo Directivo determine, así como las observaciones pertinentes, en caso de que consideren conveniente modificar de manera permanente alguno de los preceptos de las reglas.

El Director General deberá instruir a las diferentes unidades administrativas que integran el INVI, a efecto de que, en un plazo no mayor de 60 días, formulen y actualicen las hojas de requisitos y formatos de los diversos programas en que intervienen, con arreglo a las presentes Reglas de Operación.

Las presentes Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera entrarán en vigor una vez autorizadas por el H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

6. NOTAS

Todo asunto relacionado con la administración de recursos no considerado en este documento, estará sujeto a la autorización de la Dirección General del INVI siempre que no altere los alcances de los programas, líneas de financiamiento o montos de crédito aprobados por el Comité de Financiamiento.

Todos los asuntos de orden reglamentario que la operación de créditos requiera, relacionados con los alcances de los programas, líneas de financiamiento y modificación de los montos de crédito, estarán sujetos a la aprobación del Comité de Financiamiento o en su caso, del Consejo Directivo del INVI.

Las presentes Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera fueron autorizadas mediante acuerdos números INVI52EXT1801 e INVI40ORD1825 emitidos por el H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en las Sesiones 52ª Extraordinaria y 40 Ordinaria, celebradas el 17 de octubre y 28 de noviembre de 2008, respectivamente. Asimismo, incluyen las modificaciones autorizadas mediante acuerdos INVI45ORD2048 e INVI64ORD2091 emitidos por el H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal en las Sesiones 45ª. y 64ª. Ordinarias, celebradas los días 5 de marzo y 28 de mayo de 2010, respectivamente, así como las modificaciones aprobadas mediante acuerdo INVI66ORD2688, emitido en la Sexagésimo Sexta Sesión Ordinaria del H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, celebrada el 29 de mayo de 2015.

7. ANEXO: REQUISITOS

REQUISITOS GENERALES PARA LOS PROGRAMAS Y MODALIDADES DE ATENCIÓN

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: VIVIENDA NUEVA TERMINADA

Copia simple de los siguientes documentos:

SOCIALES

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Acta de nacimiento del solicitante, de su cónyuge y coacreditado en su caso	X			
2	Acta de matrimonio en caso de ser casado, constancia de trámite de divorcio en caso de ser separado, constancia de inexistencia de datos registrales de matrimonio en caso de ser soltero	X			
3	Identificación oficial del solicitante (en caso de ser casado también del cónyuge) y del coacreditado en su caso	X			
4	Comprobante de ingresos del titular y del cónyuge o concubino o coacreditado. En caso de asalariado, aviso de alta o vigencia de derechos ante el IMSS o ISSSTE y recibo de las tres últimas quincenas. En caso de no asalariados, escrito bajo protesta de decir verdad en el que se manifiesta la actividad, lugar, periodo e ingreso mensual promedio.	X			
5	Certificado de no propiedad del titular emitido por el RPP y de su cónyuge en caso de ser casados bajo el régimen de Sociedad Conyugal	X			
6	Constancia médica expedida por instituciones de salud pública, en caso de personas con discapacidad	X			
7	Comprobante de domicilio del titular y del coacreditado en su caso	X			
8	Cédula única de registro de población (CURP) del titular, en caso de ser casado también del cónyuge	X			
9	Asignación de cajón de estacionamiento en su caso	X			
10	Estudio socioeconómico (Cédula Única de Información)	X			
11	Asignación de vivienda			X	

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Dictamen jurídico	X			

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Dictamen técnico	X			
2	Memoria Técnica			X	

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO
 MODALIDAD: VIVIENDA NUEVA TERMINADA
 Copia simple de los siguientes documentos:

TÉCNICOS

REQUISITOS		ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN				APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN			
No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
1	Croquis de Localización con medidas, colindancias, vías de acceso. Incluye reporte fotográfico	x				x				x				x			
2	Plano del estado actual del inmueble en caso de ser catalogado y/o levantamiento topográfico	x				x				x				x			
3	Dictamen de contratación de Proyectos						x										
4	Contrato de Estudios y Proyectos						x										
5	Mecánica de Suelos y/o Estudio Geotécnico en el caso de áreas con presumibles fallas geológicas	x						x		x				x			
6	Proyecto Ejecutivo firmado por un Director Responsable de Obra, mandatarios y corresponsables de obra en su caso							x		x				x			

AUTORIZACIONES Y PERMISOS

REQUISITOS		ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN				APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN			
No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
1	Constancia de Alineamiento y Número Oficial	x				x				x				x			
2	Certificado de Zonificación y Uso de Suelo Específico. Incluye factibilidad de servicio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México	x				x				x				x			
3	Licencia de Subdivisión de suelo en su caso	x				x											
4	Licencia de Demolición en su caso								x	x				x			
5	Resolución de impacto Urbano en su caso								x	x				x			
6	Aviso de inicio de obra a la Secretaría del Medio Ambiente y/o Resolución de Impacto Ambiental										x				x		
7	Manifestación de Construcción								x	x				x			

6	Constancia médica expedida por instituciones de salud pública, en caso de personas con discapacidad	X			
7	Comprobante de domicilio del titular y del coacreditado en su caso	X			
8	Cédula única de registro de población (CURP) del titular, en caso de ser casado también del cónyuge	X			
9	Asignación de cajón de estacionamiento en su caso	X			
10	Estudio socioeconómico (Cédula Única de Información)	X			
11	Asignación de vivienda			X	

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Dictamen jurídico	X			

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Dictamen técnico	X			
2	Memoria Técnica			X	

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN INMUEBLES CATALOGADOS Y NO CATALOGADOS

Copia simple de los siguientes documentos:

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN			
		FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
1	Croquis de Localización con medidas, colindancias, vías de acceso. Incluye reporte fotográfico	x				x				x			
2	Plano del estado actual del inmueble en caso de ser catalogado y/o levantamiento topográfico	x				x				x			
3	Reporte fotográfico del estado actual	x				x				x			
4	Dictamen de Contratación de Proyectos						x						
5	Contrato de Estudios y Proyectos						x						
6	Levantamiento del Estado Actual indicando muros, entresijos, techumbres, niveles, instalaciones, daños, deterioros, fábrica de materiales (planos arquitectónicos), memorias descriptivas de daño y deterioro						x			x			
7	Proyecto Ejecutivo firmado por un Director Responsable de Obra, mandatarios y corresponsables de obra en su caso							x		x			

VIVIENDA EN CONJUNTO
 MODALIDAD: VIVIENDA PROGRESIVA
 Copia simple de los siguientes documentos:

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS DOCUMENTO	ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN				APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN			
		FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
1	Croquis de Localización con medidas, colindancias, vías de acceso. Incluye reporte fotográfico	X				X				X				X			
2	Plano del estado actual del inmueble en caso de ser catalogado y/o levantamiento topográfico	X				X				X				X			
3	Dictamen de contratación de Proyectos						X										
4	Contrato de Estudios y Proyectos						X										
5	Mecánica de Suelos y/o Estudio Geotécnico en el caso de áreas con presumibles fallas geológicas	X						X		X				X			
6	Proyecto Ejecutivo firmado por un Director Responsable de Obra, mandatarios y corresponsables de obra en su caso									X				X			

AUTORIZACIONES Y PERMISOS

No.	REQUISITOS DOCUMENTO	ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN				APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN			
		FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
1	Constancia de Alineamiento y Número Oficial	X				X				X				X			
2	Certificado de Zonificación y Uso de Suelo Específico. Incluye factibilidad de servicio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México	X				X				X				X			
3	Licencia de Subdivisión de suelo en su caso	X				X											
4	Licencia de Demolición en su caso											X				X	
5	Resolución de impacto Urbano en su caso								X								
6	Avance de inicio de obra a la Secretaría del Medio Ambiente y/o Resolución de Impacto Ambiental								X			X				X	
7	Solicitud de Servicios de Luz y Fuerza											X				X	

8	Presupuesto de Obra conciliado											X					X		
9	Programa de Obra (incluye calendario de obra y flujo de efectivo)											X					X		

EDIFICACIÓN

No.	REQUISITOS DOCUMENTO	ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE				ESTUDIOS Y PROYECTOS				EDIFICACIÓN				APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN				
		FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	
1	Dictamen Técnico de Contratación										X					X		
2	Contrato de Obra y convenios modificatorios en su caso										X					X		
3	Contrato de Supervisión y convenios modificatorios en su caso										X					X		
4	Contrato de Laboratorio de Control de Calidad de Materiales y convenios modificatorios en su caso										X					X		
5	Contrato de D.R.O. y Corresponsables en su caso										X					X		
6	Memorias Técnicas de Unidades Privativas e Indivisos											X					X	
7	Aviso de Terminación de Obra y Vo. Bo. de uso y ocupación emitido por la instancia correspondiente												X					X

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO
 MODALIDAD: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
 Copia simple de los siguientes documentos:

SOCIALES

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Acta de nacimiento del solicitante, de su cónyuge y coacreditado en su caso	X			
2	Acta de matrimonio en caso de ser casado, constancia de trámite de divorcio en caso de ser separado, constancia de inexistencia de datos registrales de matrimonio en caso de ser soltero	X			
3	Identificación oficial del solicitante (en caso de ser casado también del cónyuge) y del coacreditado en su caso	X			
4	Comprobante de ingresos del titular y del cónyuge o concubino o coacreditado. En caso de asalariado, aviso de alta o vigencia de derechos ante el IMSS o ISSSTE y recibo de las tres últimas quincenas. En caso de no asalariados, escrito bajo protesta de decir verdad en el que se manifiesta la actividad, lugar, periodo e ingreso mensual promedio.	X			
5	Certificado de no propiedad del titular emitido por el RPP y de su cónyuge en caso de ser casados bajo el régimen de Sociedad Conyugal	X			
6	Constancia médica expedida por instituciones de salud	X			

	pública, en caso de personas con discapacidad				
7	Comprobante de domicilio del titular y del coacreditado en su caso	X			
8	Cédula única de registro de población (CURP) del titular, en caso de ser casado, también del cónyuge	X			
9	Estudio socioeconómico (Cédula Única de Información)	X			
10	Asignación de Cajón de estacionamiento , en su caso	X			
11	Asignación de Vivienda	X			

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Título de propiedad del inmueble inscrito en el RPP (en su caso documento que lo acredite)	X			
2	Antecedente registral actualizado (constancia de folio real o libro)	X			
3	Certificado de libertad de gravamen del inmueble expedido por el RPP	X			
4	Carta oferta de venta firmada por el propietario (en caso de estar casado por el régimen de sociedad conyugal, firmado por el cónyuge). Las personas morales deberán presentar poder con que acrediten estar facultados para ofertar.	X			
5	Acta de matrimonio del propietario del inmueble	X			
6	Boletas de pago de agua y predial	X			
7	Constitución de régimen de propiedad en condominio para adquisición de inmuebles	X			
8	En caso de existir sucesión, documento que acredite el estado que guarda la misma para llevar a cabo la adjudicación	X			
9	Dictamen jurídico	X			

NOTA: Los requisitos que se enumeran son los que la Dirección de Integración y Seguimiento a la Demanda, solicita para el Dictamen jurídico en la FASE I, de ser necesarios otros requisitos será el área de competencia quien los requiera.

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (VIVIENDA NUEVA Ó VIVIENDA USADA)

Copia simple de los siguientes documentos:

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Croquis de localización con medidas, colindancias, orientación, vías de acceso y servicios con los que cuenta actualmente el inmueble	X			
2	Plano ó Croquis de Levantamiento del estado actual, para Adquisición de Inmuebles	X			
3	Reporte Fotográfico del estado actual	X			
4	Certificado de Zonificación del Uso de Suelo *(solo para la adquisición de edificios completos)	X			
5	Dictamen de Habitabilidad y Confiabilidad Estructural validado por un Director Responsable de Obra (D.R.O.)	X			
6	Avalúo del Inmueble	X			
7	Constancia de Alineamiento y Número Oficial *(solo para la adquisición de edificios completos)	X			
8	Memoria Técnica que incluya tabla de indivisos y áreas privativas (descripción del inmueble para Adquisición de	X			

	Inmuebles) *(solo para la adquisición de edificios completos)				
9	Proyecto Ejecutivo *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
10	Manifestación de Construcción *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
11	Aviso de Terminación de obra y Vo. Bo. De uso y ocupación emitido por la instancia correspondiente *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
12	Documento que acredite las conexiones oficiales de servicios, (agua, drenaje y energía eléctrica) *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
13	Garantías de los muebles, impermeabilización, etc. Y fianza de vicios ocultos. *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
14	Dictamen Técnico	X			

**PROGRAMA VIVIENDA EN CONJUNTO
MODALIDAD ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COFINANCIAMIENTO**
Copia simple de los siguientes documentos:

SOCIALES

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Acta de nacimiento del solicitante, de su cónyuge y coacreditado en su caso	X			
2	Acta de matrimonio en caso de ser casado, constancia de trámite de divorcio en caso de ser separado, constancia de inexistencia de datos registrales de matrimonio en caso de ser soltero	X			
3	Identificación oficial del solicitante (en caso de ser casado también del cónyuge) y del coacreditado en su caso	X			
4	Comprobante de ingresos del titular y del cónyuge o concubino o coacreditado. En caso de asalariado, aviso de alta o vigencia de derechos ante el IMSS o ISSSTE y recibo de las tres últimas quincenas. En caso de no asalariados, escrito bajo protesta de decir verdad en el que se manifiesta la actividad, lugar, periodo e ingreso mensual promedio.	X			
5	Certificado de no propiedad del titular emitido por el RPP	X			
6	Constancia médica expedida por instituciones de salud pública, en caso de personas con discapacidad	X			
7	Comprobante de domicilio del titular y del coacreditado en su caso	X			
8	Cédula única de registro de población (CURP) del titular	X			
9	Estudio socioeconómico (Cédula Única de Información)	X			

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Título de propiedad del inmueble inscrito en el RPP (en su caso documento que lo acredite)	X			
2	Antecedente registral actualizado (constancia de folio real o libro)	X			

3	Carta oferta de venta firmada por el propietario (en caso de estar casado por el régimen de sociedad conyugal, firmado por el cónyuge). Las personas morales deberán presentar poder con que acrediten estar facultados para ofertar.	X			
4	Acta de matrimonio del propietario del inmueble	X			
5	Boletas de pago de agua y predial	X			
6	Constitución de régimen de propiedad en condominio para adquisición de inmuebles	X			
7	En caso de existir sucesión, documento que acredite el estado que guarda la misma para llevar a cabo la adjudicación	X			
8	Dictamen jurídico	X			

NOTA: Los requisitos que se enumeran son los que la Dirección de Integración y Seguimiento a la Demanda, solicita para el Dictamen jurídico en la FASE I, de ser necesarios otros requisitos será el área de competencia quien los requiera.

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COFINANCIAMIENTO (VIVIENDA NUEVA Ó VIVIENDA USADA)

Copia simple de los siguientes documentos:

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Croquis de localización con medidas, colindancias, orientación, vías de acceso y servicios con los que cuenta actualmente el inmueble	X			
2	Plano ó Croquis de Levantamiento del estado actual, para Adquisición de Inmuebles	X			
3	Reporte Fotográfico del estado actual	X			
4	Certificado de Zonificación del Uso de Suelo *(solo para la adquisición de edificios completos)	X			
5	Dictamen de Habitabilidad y Confiabilidad Estructural validado por un Director Responsable de Obra (D.R.O.)	X			
6	Avalúo del Inmueble	X			
7	Constancia de Alineamiento y Número Oficial *(solo para la adquisición de edificios completos)	X			
8	Memoria Técnica que incluya tabla de indivisos y áreas privativas (descripción del inmueble para Adquisición de Inmuebles)*(solo para la adquisición de edificios completos)	X			
9	Proyecto Ejecutivo *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
10	Manifestación de Construcción *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
11	Aviso de Terminación de obra y Vo. Bo. De uso y ocupación emitido por la instancia correspondiente *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
12	Documento que acredite las conexiones oficiales de servicios, (agua, drenaje y energía eléctrica) *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
13	Garantías de los muebles, impermeabilización, etc. Y fianza de vicios ocultos. *(solo para la adquisición de edificios completos en vivienda nueva)	X			
14	Dictamen Técnico	X			

PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Copia simple de los siguientes documentos

SOCIALES

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Cédula única con solicitud y dictámenes integrales (original)	X			
2	Acta de nacimiento del (la) solicitante	X			
3	Identificación oficial del (la) solicitante	X			
4	Curp del (la) solicitante	X			
5	Acta de matrimonio, Acta de Barandilla o acta de nacimiento de uno de los hijos, para acreditar el concubinato	X			
6	Acta de nacimiento del cónyuge, concubina o concubinario	X			
7	Curp del cónyuge, concubina o concubinario	X			
8	Acta de nacimiento del (la) deudor (a) solidario (a)	X			
9	Identificación oficial del (la) deudor (a) solidario (a)	X			
10	Curp del (la) deudor (a) solidario (a)	X			
11	Formato del (la) deudor (a) solidario (a) (original)	X			
12	Comprobante de ingresos o carta declaración de ingresos (original) del (la) solicitante y/o deudor (a) solidario (a)	X			

Nota 1: Los documentos del deudor solidario se solicitarán sólo si es procedente esta figura.

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Documento que acredite propiedad o posesión del inmueble	X			
2	Anuencia del (la) (los) propietario (a) (s) o poseedor (a) (es) (original)	X			
3	Identificación oficial del (la) (los) propietario (a) (s) o poseedor (a) (es)	X			
4	Acta de matrimonio del (la) (los) propietario (a) (s) o poseedor (a) (es)	X			
5	Comprobante de domicilio	X			
6	Contrato de Apertura de Crédito (original)		X		
7	Acuse de Contrato de Apertura de Crédito (original)		X		
8	Pagaré (original)		X		
9	Consentimiento de seguro de vida e invalidez total y permanente (original)		X		

Nota 1. La anuencia y demás documentos de anuentes son requeridos en aquellos casos en que el (la) solicitante del crédito no es el (la) propietario (a) o poseedor (a) o es copropietario (a).

Nota 2. El pagaré se firma conjuntamente con el Contrato de Apertura de Crédito; sin embargo, éste se envía mediante oficio a la Subdirección de Tesorería para su guarda y custodia.

El listado de los acreditados que depositaron la primera anualidad del seguro de vida e invalidez total y permanente se envía mediante oficio a la Jefatura de Unidad Departamental de Tesorería, para su trámite de alta en la compañía aseguradora.

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Croquis de localización (original)	X			
2	Visita técnica (original)	X			
3	Opinión o certificado de uso de suelo o alineamiento y número oficial	X			
4	Autorización del INAH o INBA o SEDUVI	X			
5	Contrato de prestación de servicios		X		
6	Acuse de constancia de inscripción (original)			X	
7	Proyecto			X	
8	Presupuesto			X	
9	Bitácora de obra (original)			X	
10	Bitácora de gastos (original)			X	
11	Finiquito y reporte fotográfico (original)			X	

FINANCIEROS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Acuse de hoja de acreditación (original)		X		
2	Comprobante de aportación (5 % al 10 %)		X		
3	Comprobante de pago de la primera anualidad del seguro de vida, invalidez total y permanente		X		
4	Acuse del instrumento de cobro (original)			X	
5	Acuse de la tarjeta de pago de FIDERE III (original)				X
6	Acuse de hoja de no adeudo (original)				X

PROGRAMA: RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA

Copia simple de los siguientes documentos:

SOCIALES

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Acta de nacimiento del solicitante, de su cónyuge y coacreditado en su caso	X			
2	Acta de matrimonio en caso de ser casado, constancia de trámite de divorcio en caso de ser separado, constancia de inexistencia de datos registrales de matrimonio en caso de ser soltero	X			
3	Identificación oficial del solicitante (en caso de ser casado también del cónyuge) y del coacreditado en su caso	X			
4	Comprobante de ingresos del titular y del cónyuge o concubino o coacreditado. En caso de asalariado, aviso de alta o vigencia de derechos ante el IMSS o ISSSTE y recibo de las tres últimas quincenas. En caso de no asalariados, escrito bajo protesta de decir verdad en el que se manifiesta la actividad, lugar, periodo e ingreso mensual promedio.	X			

5	Constancia médica expedida por instituciones de salud pública, en caso de personas con discapacidad	X			
6	Comprobante de domicilio del titular y del coacreditado en su caso	X			
7	Cédula única de registro de población (CURP) del titular	X			
8	Estudio socioeconómico (Cédula Única de Información)	X			

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Título de propiedad del inmueble inscrito en el RPP, mutuo y garantía hipotecaria.	X			
2	Antecedente registral actualizado (constancia de folio real o libro)	X			
3	Certificado de libertad de gravamen del inmueble expedido por el RPP	X			
4	Carta compromiso suscrita por el interesado donde autoriza al INVI adquirir la cartera hipotecaria y donde se compromete a reconocerlo como nuevo acreedor.	X			
5	Boletas de pago de agua y predial	X			
6	Carta emitida por la institución acreedora donde informe el saldo a pagar	X			
7	En caso que el acreedor original haya transferido sus derechos, documento que acredite al nuevo acreedor	X			
8	Dictamen jurídico	X			

SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA EN ZONAS DE ALTO RIESGO.

Copia simple de los siguientes documentos:

SOCIAL

No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
		Acreditación de habitar en riesgo	Factibilidad crediticia y presentación a Consejo	Solicitud de subsidio federal	Contratación y entrega de vivienda	Ejercicio del Crédito y recuperación
1	Solicitud de atención e incorporación al programa <u>1/</u>	X				
2	Anuencia del titular <u>2/</u>		X			
3	Oficio de turno al programa de vivienda que corresponda (VC, PMV o Autoproducción)		X			
4	Constancia de incorporación al Programa <u>3/</u>		X			
5	Acta nacimiento del solicitante		X			
6	Identificación oficial del solicitante		X	X		
7	Acta CURP		X	X		
8	Acta de matrimonio o acta de nacimiento de uno de los hijos para acreditar concubinato		X			
9	Identificación oficial del cónyuge, concubina o concubinario		X			
10	Acta de nacimiento de dependientes económicos		X			
11	Comprobante de ingresos o carta declaración de ingresos del solicitante y/o del deudor solidario		X			
12	Acta de nacimiento del deudor solidario <u>4/</u>		X			
13	Identificación oficial del deudor solidario		X			
14	Los que requiera el programa al que corresponda ofrecer la solución habitacional					

- 1/ Puede firmarla una autoridad delegacional, de Gobierno Central y/o el afectado
2/ En caso de que el interesado no haya solicitado su incorporación al programa
3/ Este documento es personal e intransferible y lo firma el D.G. del INVI
4/ En caso de que sea procedente esta figura.

TÉCNICO

No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
		Acreditación de Habitar en riesgo	Factibilidad crediticia y presentación al H. Consejo Directivo	Solicitud de subsidio federal	Contratación y entrega de vivienda	Ejercicio del Crédito y recuperación
1	Opinión técnica y/o dictamen que clasifique y califique el riesgo por vivienda <u>1/</u>	X		X		
2	Reporte de inspección de campo	X				
3	Los que requiera el programa al que corresponda ofrecer la solución habitacional					

- 1/ En su caso, puede ser de un polígono de riesgo en el que se ubique la(s) vivienda(s) En caso de que sea riesgo mitigable, debe hacer recomendaciones sobre la obra de mitigación mínima requerida.

JURÍDICO

No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
		Acreditación de Habitar en riesgo	Factibilidad crediticia y presentación al H. Consejo Directivo	Solicitud de subsidio federal	Contratación y entrega de vivienda	Ejercicio del Crédito y Recuperación
1	Acreditación de ocupación <u>1/</u>	X				
2	Acta de desocupación y oficio de resguardo de la vivienda en riesgo expedida por autoridad delegacional		X			
3	Escritura o documento de propiedad de inmueble en alto riesgo		X			
4	Oficio solicitud de avalúo de la propiedad calificada en riesgo		X			
5	Certificado de no propiedad <u>2/</u>		X			
6	Dictamen de avalúo <u>3/</u>					X
7	Solicitud de incorporación de suelo a patrimonio GDF				X	
8	Póliza de seguro de vida, invalidez total y permanente				X	
9	Contrato de Apertura de Crédito				X	
10	Anexo de Ejecución con CONAVI <u>4/</u>			X		
11	Los que requiera el programa al que corresponda ofrecer la solución habitacional					

- 1/ La ocupación no debe ser en calidad de arrendatario o prestatario; en su caso sólo procede apoyo para pago de renta para que busque otra opción en renta; dejando su derecho para solicitar vivienda a salvo.
2/ Acreditar que no cuentan con propiedad distinta a la siniestrada
3/ El monto se abona al crédito a favor del beneficiario
4/ Se firma uno por cada entrega de expedientes

FINANCIERO

No.	DOCUMENTO	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
		Acreditación de Habitar en riesgo	Factibilidad crediticia y presentación al H. Consejo Directivo	Solicitud de subsidio federal	Contratación y entrega de vivienda	Ejercicio del Crédito y Recuperación
1	Escrito de solicitud firmado por titular			X		
2	Acta de entrega-recepción del subsidio federal					X
3	Ficha de apertura de crédito				X	
4	Póliza de seguro				X	
5	Los que requiera el programa al que corresponda ofrecer la solución habitacional					

PROGRAMA: VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: COFINANCIAMIENTO

Copia simple de los siguientes documentos:

JURÍDICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Título de propiedad del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad (en su caso, documento que lo acredite).	X			
2	Carta oferta de venta firmada por el propietario, las personas morales deberán presentar poder con que acrediten estar facultados para oferta.	X			
3	Boletas de pago de agua y predial.	X			
4	Constitución de régimen de propiedad en condominio para adquisición de inmuebles.	X			
5	Antecedente registral actualizado (constancia de folio real o libro).		X		
6	Constancia de no adeudos fiscales (predial y agua de los últimos 5 años).		X		
7	Certificado de libertad de gravamen del inmueble, expedido por el registro público de la propiedad.		X		

TÉCNICOS

No.	REQUISITOS	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV
		Factibilidad crediticia y aprobación	Contratación	Ejercicio del crédito	Recuperación
1	Croquis de localización con medidas, colindancias, orientación, vías de acceso y servicios con los que cuenta actualmente el inmueble. (Incluido el avalúo).	X			
2	Plano de levantamiento del estado actual, para adquisición de inmuebles, (incluido en el avalúo).	X			
3	Reporte fotográfico del estado actual (lo contiene el avalúo).	X			
4	Dictamen de habitabilidad y confiabilidad estructural validado por un director responsable de obra, solo en los casos de viviendas usadas, y en los supuestos de viviendas	X			

	nuevas bastará con la licencia de construcción que incluya la autorización de ocupación.				
5	Avalúo del inmueble.	X			
6	Constancia de alineamiento y número oficial en casos de vivienda unifamiliar.				
7	Memoria técnica que incluya tabla de indivisos y áreas privativas (descripción del inmueble) para adquisición del inmueble.	X			
8	Constancia de zonificación y uso de suelo, solo para los casos de que se trate de vivienda unifamiliar.		X		

Gobierno del Distrito Federal

Lic. Miguel Ángel Mancera Espinosa
Jefe de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal

Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez G
Secretario

Instituto de Vivienda del Distrito Federal

Ing. Raymundo Collins Flores
Director General

Arq. Carlos Cervantes González
Director Ejecutivo de Cierre de Fondos

Lic. Itzel Arizabalo Priego
Directora Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda

Ing. Marco Antonio Herrejón Ríos
Director Ejecutivo de Operación

Lic. Elizabeth González Garduño
Directora Ejecutiva de Administración y Finanzas

Mtra. Alma Isabel Posadas Malagón
Directora Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios

L.A. Elías de Jesús Marzuca Sánchez
Coordinador de Planeación Información y Evaluación

Lic. Oscar Cano Tejeda
Contralor Interno