

96



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

296613

**FINANCIAMIENTO POR MEDIO DE UNA SOFOL PARA LA
CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES
SOCIAL A TRAVES DE UN CREDITO PUENTE E INDIVIDUAL**

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADA EN CONTADURIA
P R E S E N T A:**

GABRIELA HERRERA HERNANDEZ

ASESOR: L.C. DANIEL HERRERA GARCIA



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen Garcia Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

Financiamiento por medio de una Sofol para la construcción
y adquisición de vivienda de interés social a través de
un Crédito puente e individual.

que presenta La pasante: Gabriela Herrera Hernández.
con número de cuenta: 9129112-1 para obtener el título de
licenciada en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuatitlán Izcalli, Méx. a 14 de MARZO de 2001

PRESIDENTE	<u>C.P. ARTURO LEON LEON</u>	
VOCAL	<u>L.C. ALEJANDRO AMADOR ZAVALA</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. DANIEL HERRERA GARCIA</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>C.P. DELIA PATRICIA UCHA PULIDO</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.A. JOSE SANTANA RIVERA</u>	

A la UNAM:

A la universidad con mayor historia y aportación cultural a la comunidad estudiantil, futuro promisorio de nuestro país. Es un verdadero orgullo pertenecer a la Universidad Nacional Autónoma de México.

A mi familia:

A mis padres: Gloria y José.

A mis hermanos: Laura, Bety, Arturo y Monserrat, por su apoyo incondicional en todo momento y porque no existe amor tan perfecto como el suyo. Mi esfuerzo dedicado con el corazón para ustedes: Los Amo.

A mi asesor:

De manera especial al Licenciado Daniel Herrera García por su disposición y tiempo dedicado, así como por dar lo mejor de sí para que los egresados de Fes-Cuautitlán seamos profesionistas de éxito.

INDICE

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	<i>i</i>
OBJETIVOS	<i>ii</i>
INTRODUCCION	<i>iii</i>
CAPITULO 1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTO LEGAL	
1.1 Antecedentes	02
1.2 Marco Legal	08
1.3 Marco Conceptual	15
1.3.1 FOVI	15
1.3.2 Sociedades Financieras de Objeto Limitado	16
1.3.3 Promotores y constructores de vivienda	19
1.3.4 Adquirentes del crédito hipotecario individual de interés social	21
CAPITULO 2. CRÉDITO PUENTE PARA PROMOTOR	
2.1 Inscripción al registro de promotores FOVI	24
2.2 Créditos de medio plazo derivados de subastas a promotores	25
2.2.1 Destino	25
2.2.2 Asignación	26
2.2.3 Acreditados	26
2.2.4 Proyectos Financiables	26
2.2.5 Condiciones Financieras	27
2.3 Formalización del crédito puente y otorgamiento del mismo	32
2.4 Publicidad y venta del Inmueble	35
2.5 Liquidación del crédito puente	40

CAPITULO 3. CREDITO INDIVIDUAL

3.1 Créditos a particulares para adquisición de vivienda de interés social	47
3.2 Requisitos para la obtención de un crédito individual de interés social en Udis	50
3.2.1 Nacionalidad	50
3.2.2 Edad	50
3.2.3 Estado Civil	50
3.2.4 Arraigo Domiciliario	51
3.2.5 Arraigo Laboral	51
3.2.6 Tipo de Economía	51
3.2.7 Pago de enganche y gastos	52
3.2.8 Ingresos	53
3.2.9 Porcentaje mínimo de crédito	53
3.2.10 Egresos	53
3.2.11 Historial crediticio	53
3.2.12 Saldo en créditos	53
3.2.13 Distancia	54
3.2.14 Honestidad	54
3.2.15 Número máximo de personas que pueden adquirir un crédito	54
3.2.16 Porcentaje autorizado para individualizar el proyecto	54
3.2.17 Aprobación de operaciones	55
3.2.18 Vigencia de la documentación	55
3.2.19 Individualización	55
3.2.20 Reprogramación de individualizaciones	56
3.2.21 Firmas de escrituras	56
3.2.22 Fondeo de operaciones	56
3.3 Análisis y aprobación del crédito individual de interés social	56
3.4 Individualización de la vivienda	57
3.5 Opciones de liquidación del crédito hipotecario de interés social	59
3.5.1 Plazo forzoso	59
3.5.2 Reducción del plazo. TU OPCION	59

CAPITULO 4. DESARROLLO DEL CASO EN UNA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA

4.1 Planteamiento del caso	62
4.2 Desarrollo del caso	82
4.2.1 Crédito puente	82
4.2.2 Crédito individual	138
4.3 Resultados	160
4.3.1 Crédito puente	161
4.3.2 Crédito individual	162

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Debido a la gran demanda de insumos de sectores relacionados, así como al importante efecto en la creación de nuevos empleos, el sector vivienda merece una especial atención por parte Del Estado, los Intermediarios financieros y los promotores y constructores de vivienda de interés social.

En base a la formación de hogares, la reposición de inventario y a la mortalidad de la población, se estima el mercado potencial de vivienda en México, en más de un millón de casas al año. A pesar de que el valor potencial de este mercado es enorme, sólo el 25% de esta demanda es satisfecha anualmente por el sector formal, Los organismos de vivienda y las instituciones de crédito. El remanente se cubre a base de autoconstrucción cuya calidad es insatisfactoria, quedando desatendido este sector formando una demanda poco satisfecha que se acumula anualmente.

Las Sofoles del ramo Hipotecario juegan un papel fundamental en El sector de vivienda de interés social en nuestro país como el intermediario financiero más importante del mercado en lo que se refiere a créditos FOVI.

¿Con el apoyo de una Sofol a una Inmobiliaria constructora de casa habitación, ésta podrá obtener Los recursos financieros necesarios para satisfacer la necesidad de vivienda a una parte de la población?

OBJETIVOS

- a) Describir el proceso del crédito puente como fuente de financiamiento en una Inmobiliaria – Constructora de vivienda de interés social.

- b) Describir el proceso del crédito individual como fuente de financiamiento a un sector de la población que requiere satisfacer su necesidad de vivienda.

- c) Mostrar la recuperación del financiamiento otorgado por el Banco de México a través de una Sofol a promotores y adquirentes de vivienda de interés social.

INTRODUCCION

El acuerdo de coordinación para el fomento de la vivienda fue publicado en El Diario Oficial de la Federación El 20 de octubre de 1992, celebrado entre la SHCP, SEDESOL, SECOFI, DDF, los organismos y los gobiernos estatales respectivamente, con el objeto de llevar a cabo un Programa de Coordinación especial para el fomento de la vivienda.

Aún cuando se ha incrementado la cobertura de atención de los programas financieros de vivienda, todavía no alcanzan el nivel necesario para atender las necesidades habitacionales. Persiste el deterioro en la relación entre el ingreso familiar y los costos de vivienda, es insuficiente la oferta de tierra apta para vivienda, es reducida la participación del sistema financiero mexicano en el financiamiento habitacional, es baja la inversión del capital privado en la vivienda, son complejos los trámites en todo el proceso, existen regulaciones que encarecen significativamente la vivienda y se presentan cargas por impuesto, derechos y aprovechamientos sobre la urbanización, edificación y escrituración de la vivienda de interés que limitan la oferta.

En 1989 inicia funciones como director general Del FOVI Manuel Zepeda Payeras y al mismo tiempo comienza una nueva etapa de modernización en El programa financiero de la vivienda de interés social.

El financiamiento del programa Del FOVI se había realizado hasta 1989 mediante la obligatoriedad y El Fondo recurre nuevamente a la Banca de Desarrollo Internacional.

La Banca retorna a manos de la iniciativa privada a partir de 1992 y el FOVI anuncia en 1993 una serie de medidas para estimular la participación en el financiamiento de la vivienda de interés social tales como la instrumentación de garantías y aumento de Los márgenes de utilidad en Los créditos FOVI para los bancos.

Desde 1989 El FOVI capta sus recursos de préstamos internacionales, de recursos fiscales, así como de fondos de pensiones distribuyéndolos a través de intermediarios financieros autorizados como Bancos y Sofoles. En este esquema de operación, el intermediario evalúa al solicitante, otorga el crédito y obtiene otro del FOVI con condiciones similares pero a una tasa de interés menor.

Es vital impulsar el financiamiento de vivienda de interés social entre Sofoles y Promotores para lograr la consolidación del mercado integrado de hipotecas, tanto de FOVI como INFONAVIT, además de impulsar el diseño de productos FOVI con subsidio al frente, de manera que la erogación neta por parte del comprador esté de acuerdo a la realidad de nuestro país. Para lograr éste objetivo es necesario promover las ventajas de un crédito hipotecario individual de interés social ante un sector de la población, para cubrir así las necesidades de vivienda actual, logrando apoyar la consolidación del sector inmobiliario en el futuro.

Capítulo 1

Antecedentes y Fundamento Legal

1.1 ANTECEDENTES

Nuestra carta Magna consagra el derecho de la familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por lo que los gobiernos federal y estatales ratifican los principios del artículo cuarto constitucional, promoviendo la instrumentación y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo.

Aún cuando se ha incrementado la cobertura de atención de los programas financieros de vivienda, todavía no alcanzan el nivel necesario para atender las necesidades habitacionales. Persiste el deterioro en la relación entre ingreso familiar y costos de vivienda, es insuficiente la oferta de tierra apta para vivienda, reducida la participación del sistema financiero mexicano en el financiamiento habitacional, baja la inversión del capital privado en la vivienda para arrendamiento, dispersión de criterios normativos. Son complejos los trámites en todo proceso y existen regulaciones que encarecen significativamente la vivienda, se presentan cargas por impuesto, derechos y aprovechamientos sobre la urbanización, edificación y escrituración de vivienda de interés social, que limitan su oferta.

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, en el Acuerdo Nacional para el Mejoramiento Productivo del nivel de vida, y en particular en su estrategia de Vivienda y Suministro de Servicios Urbanos, establece que se consolidará el Sistema Nacional de Vivienda mediante el fortalecimiento de la coordinación institucional entre las dependencias federales, los organismos de vivienda y los gobiernos estatales y municipales, se alentará una mayor eficiencia en la utilización de los recursos disponibles, fomentándose la descentralización de las decisiones en materia habitacional y se avanzará en la modernización de los organismos de vivienda.

El Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, presenta la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.
- b) Propiciar las condiciones suficientes para que la sociedad en su conjunto esté en posibilidad de edificar las nuevas viviendas para atender la demanda generada por el incremento poblacional, realizar el número de mejoramientos sustanciales que el inventario existente requiere para evitar su deterioro y que las necesidades no aumenten, e iniciar el abatimiento del rezago acumulado.

- c) Convertir a la vivienda en un factor fundamental del ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional.
- d) Aprovechar el efecto multiplicador de la construcción de vivienda en las numerosas ramas industriales en las que incide para reactivar el aparato productivo nacional y promover el empleo.

En materia habitacional y de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y en el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, la política se ha orientado a la transformación de los factores de origen estructural que han influido en los diferentes procesos del quehacer habitacional, a la vez que a inducir y facilitar la acción de los sectores público, social y privado, a efecto de conjuntar los esfuerzos de una sociedad cada vez más participativa.

Durante la presente administración se han llevado a cabo importantes cambios jurídicos, administrativos y financieros en los organismos de vivienda, con el propósito de adecuar sus esquemas crediticios y de operación a la dinámica económica y social del México actual.

Los Ejecutivos Federal y Estatales suscribieron el Convenio de Desarrollo Social 1992, que tiene por objeto impulsar la participación de los gobiernos estatales y municipales en la consecución de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, vincular la ejecución del Plan y los programas de mediano plazo con la planeación estatal del desarrollo en el contexto de la planeación regional, llevar a cabo la descentralización de funciones, ejecución y operación de obras y prestación de servicios públicos, en términos de ley cuando el desarrollo económico y social lo requieran, así como promover y coordinar la asunción de compromisos de ambos órdenes de gobierno hacia la realización de los acuerdos nacionales en la ampliación de nuestra vida democrática, para la recuperación económica con estabilidad de precios y el mejoramiento productivo del nivel de vida, continuando con el proceso de cambio promovido por el Gobierno de la República.

Las partes convienen en conjuntar esfuerzos para llevar a cabo un programa de coordinación especial al fomento de la vivienda, en especial la de interés social y popular, en el marco del Programa Nacional de Vivienda 1990-1994.

Para el logro del objeto del presente acuerdo, las partes llevarán a cabo las siguientes acciones:

- I. Promover la desregulación y simplificación normativa, administrativa y fiscal de la producción, financiamiento, comercialización de insumos, arrendamiento y adquisición de vivienda, en especial la de interés social y popular.
- II. Compatibilizar y articular los programas e inversiones en materia de vivienda de los sectores público, social y privado.
- III. Canalizar mayores recursos públicos y privados al financiamiento de la vivienda urbana y rural en beneficio de los sectores mayoritarios de la población, haciendo accesible el crédito.
- IV. Apoyar esquemas comerciales y de producción que faciliten el acceso del autoconstructor a materiales y equipos de bajo costo para la vivienda en localidades urbanas y rurales.
- V. Asegurar una oferta de tierra suficiente a precios accesibles, para satisfacer las necesidades de vivienda, mediante la constitución de reservas territoriales, dando preferencia en su enajenación a promotores y constructores públicos, sociales y privados de vivienda de interés social y popular financiada por los Organismos u otras instituciones de crédito.
- VI. Reducir el costo y agilizar los trámites de titulación de la vivienda de interés social y popular.

Para llevar a cabo el objeto del Acuerdo de Coordinación, las partes convienen considerar las siguientes acciones concretas con el objeto de reducir costos y promover la participación de los sectores social y privado:

- “1. Coordinación Institucional. La cual considera las siguientes acciones:
 - 1.1 Compilar la normatividad que regula la producción y adquisición de la vivienda, incluyendo los ordenamientos en materia de asentamientos humanos, fraccionamientos, desarrollo urbano y condominios, así como de normas de construcción respectivas, compatibilizándolos entre sí y en función de las características del área de aplicación.
 - 1.2 Revisar y actualizar las disposiciones de carácter fiscal que gravan, por una parte, el uso de suelo, la urbanización y fraccionamiento de tierra apta para vivienda, y por la otra la construcción, mejoramiento, adquisición, enajenación, arrendamiento y establecimiento del régimen de condominio en la vivienda, así como la producción de insumos, a efecto de reducir su costo, en beneficio de la vivienda de interés social y popular.

- 1.3 Descentralizar funciones, atribuciones y recursos de la Federación y las entidades federativas hacia el municipio en materia de otorgamiento de licencias y permisos para la construcción.
 - 1.4 Avanzar en el programa de simplificación de los sistemas de otorgamiento de crédito y adjudicación de vivienda de los organismos financieros, institutos estatales e instituciones de crédito para vivienda.
 - 1.5 Ajustar los programas de los organismos financieros a los planes y programas de desarrollo urbano, vivienda y ecología, asegurando su complementariedad y el uso eficiente de los recursos financieros, materiales, técnicos y de organización.
 - 1.6 Otorgar tasas preferenciales, en monto y en duración, para el pago del impuesto predial aplicable a la vivienda de interés social y popular, ya sea en propiedad o destinada al arrendamiento.
 - 1.7 Implantar y operar el sistema de estadística habitacional y el registro de beneficiarios de los programas institucionales de vivienda, a efecto de evitar la especulación inmobiliaria.
2. Financiamiento. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento pretende:
- 2.1 Estimular una mayor inversión privada en vivienda de interés social y popular, así como propiciar el complemento de los recursos provenientes de los promotores particulares, institutos estatales y organismos financieros federales de vivienda.
 - 2.2 Con el objeto de canalizar mayores recursos a las entidades federativas e impulsar la producción habitacional se desarrollarán esquemas financieros que impliquen:
 - Establecer programas de fomento al mercado secundario de hipotecas, a fin de ampliar el volumen crediticio disponible en esta actividad.
 - Desarrollar instrumentos financieros de mediano y largo plazo con tasas de mercado y riesgo diversificado.
 - Facilitar la utilización de recursos de fuentes alternas, como instituciones de seguros afianzadoras y fondos de pensión.
 - Establecer mecanismos para la obtención de un mayor volumen de créditos ante organismos financieros internacionales.
 - Diseñar mecanismos flexibles de recuperación de créditos que permitan la aplicación de tasas de interés y amortizaciones reales, accesibles a la población de bajos ingresos.
 - Instrumentar esquemas flexibles para el otorgamiento de las garantías necesarias para los créditos que las requieran.

- 2.3 Modernizar los organismos de vivienda orientándolos a:
- Transformarse en entes eminentemente financieros y de fomento, transfiriendo la edificación de vivienda a los sectores privado y social. Asumir progresivamente las instituciones locales, la responsabilidad de ejecutar las acciones correspondientes a los financiamientos de los organismos federales.
 - Individualizar el otorgamiento de créditos y la recuperación de los otorgados con anterioridad.
 - Adecuar sus sistemas de otorgamientos y recuperación crediticia, para ampliar su campo de acción y reducir su cartera vencida.
 - Utilizar sistemas de operación eficientes que propicien la reducción de costos y tiempos en la gestión, financiamiento y otorgamiento de créditos, construcción, entrega y titulación de vivienda.
- 2.4 Diseñar, establecer y operar sistemas de transferencia de vivienda nueva o usada en la modalidad de “bolsa de vivienda” con el objeto de:
- Propiciar que las viviendas usadas no permanezcan desocupadas y se reintegren al mercado inmobiliario dando lugar a una importante oferta de vivienda.
 - Promover el establecimiento del sistema nacional de bolsas de vivienda que facilite el intercambio de información aprovechable por las familias demandantes.
 - Concertar con las asociaciones de profesionales inmobiliarios en las entidades federativas su intervención a bajo costo, en las bolsas de vivienda, con especial atención a la vivienda de interés social y popular.
3. Densificación, mejoramiento y rehabilitación de vivienda. Llevando a cabo las siguientes acciones:
- 3.1 Establecer un sistema de estímulos, facilidades administrativas y gravámenes coordinados con las autoridades locales para fomentar la ocupación de predios, reducir la especulación inmobiliaria, agilizar los trámites de subdivisión, fusión y relotificación de predios, así como la enajenación de los inmuebles.
- 3.2 Revisar y actualizar las densidades de construcción y habitacionales, así como las regulaciones de usos de suelo, fomentando la vivienda de interés social y popular.
- 3.3 Desarrollar programas de rehabilitación de edificios adecuados para vivienda en los centros de las ciudades medias del país.

4. Normas y Tecnología. Los procesos de construcción de vivienda deben ser socialmente apropiados, para ello es necesario:
 - 4.1 Elaborar, implementar y ejecutar proyectos de vivienda aptos para la obtención expedita de licencias de construcción mediante procedimientos simplificados que incluyan criterios sobre la normalización de elementos y componentes, en especial para la vivienda de interés social.
 - 4.2 Avanzar en la revisión, actualización y reforma a los reglamentos de construcción en las entidades federativas y municipios.
 - 4.3 Instrumentar un sistema para la formulación, adopción y difusión de normas de calidad y disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.
 - 4.4 Apoyar la constitución de organismos sociales y privados que complementen las actividades de normalización, verificación y certificación, a efecto de crear la infraestructura necesaria para el adecuado desarrollo de la producción de componentes y elementos de la vivienda.
5. Investigación y Capacitación.
 - 5.1 Optimizar el uso y aprovechamiento de materiales y procedimientos constructivos, a través del estudio y desarrollo de nuevas tecnologías aplicables a la construcción de vivienda de interés social.
 - 5.2 Impartir cursos para la formación de instructores en los sectores público, privado y social que participen en los procesos de fabricación y normalización de elementos y componentes para la vivienda, así como para la producción habitacional en los aspectos técnicos, financieros y administrativos.”¹

¹ Ley Federal de Vivienda. ED. Porrúa. México 1998. 14 ed 262-294 p.

1.2 MARCO LEGAL

El marco legal, se sustrae de la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, la cual rige en la actualidad, estableciendo que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

A continuación se mencionan los capítulos y artículos referenciales de impacto directo al tema que se trata.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA

“CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1 La presente ley es reglamentaria del artículo 4° de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Art. 2° Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda son:

- I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos.
- II. La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, preveer sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo.
- III. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país.
- IV. La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social.

Art. 3º Se establece el Sistema Nacional de vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

Art. 4º Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta ley comprenden:

- I. La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la administración pública federal, que participen en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda.
- II. Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de tierra para vivienda.
- III. Los estímulos y fomentos para la producción, distribución, usos de materiales y asistencia técnica para la construcción.
- IV. Las normas y tecnologías para la vivienda.
- V. Las normas para el otorgamiento de créditos y asignaciones de vivienda.
- VI. La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento.
- VII. Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con los gobiernos de los estados, con los municipios y con los sectores social y privado para el establecimiento del Sistema Nacional de Vivienda.

CAPITULO II. PROGRAMACION DE LAS ACCIONES PUBLICAS DE VIVIENDA.

Art. 7º Las acciones públicas federales de vivienda se programarán a través de:

- I. El programa sectorial de vivienda.

- II. Los programas institucionales de las entidades de la administración pública federal que lleven a cabo acciones habitacionales, y
- III. Los programas operativos anuales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y de las demás dependencias y entidades de la administración pública federal, que regirán la ejecución de las acciones habitacionales específicas.

La programación de las acciones públicas de vivienda se sujetarán a lo dispuesto en esta ley, en la Ley de Planeación y en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y vivienda estatales y municipales, en los términos de los respectivos acuerdos de coordinación.

Art. 8º El programa sectorial de vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la administración pública federal, de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, grupos sociales y particulares interesados. Dicha Secretaría, previo dictamen de la Secretaría de Programación y Presupuesto, someterá el programa a la consideración del Ejecutivo Federal y una vez aprobado por éste, deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en dos diarios de mayor circulación en el país.

Art. 9º El Programa Sectorial de Vivienda deberá contener:

- I. El diagnóstico de los problemas habitacionales en el país.
- II. La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social.
- III. Las bases de concertación con los sectores social y privado.
- IV. El manejo de instrumentos de políticas económica y social, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución.

Art. 10 Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Sectorial de Vivienda, serán:

- I. Suelo para vivienda y oferta pública en fraccionamientos populares.
- II. Producción y distribución de materiales de construcción.
- III. La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés social.
- IV. Medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social.

Art. 11 Para el cumplimiento del Programa Sectorial de Vivienda, las dependencias y entidades de la administración pública federal, en la programación de sus actividades deberán:

- I. Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda estimulando la construcción de viviendas de interés social destinada al arrendamiento.
- II. Apoyar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda.
- III. Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivos, agilizando los trámites y procedimientos.

Art. 12 El Programa Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública federal, en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Planeación.

Art. 15 Las entidades de la administración pública federal que lleven a cabo acciones de vivienda, formularán sus programas operativos anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que, deberá contener:

- I. La relación con las políticas, objetivos, metas y prioridades del Programa Sectorial de Vivienda.
- II. Los medios de financiamiento y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos.
- III. El establecimiento de medidas tendientes a una adecuada recuperación de los recursos.
- IV. La congruencia con los programas sectoriales de desarrollo urbano y de ecología.
- V. Sus necesidades de suelo, reservas territoriales y la forma de atenderlas.
- VI. El plazo de ejecución de las obras.

CAPITULO III. DEL SUELO PARA LA VIVIENDA.

Art. 19 Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de vivienda de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Art. 20 Los apoyos o instrumentos que el Gobierno Federal establezca en materia de suelo para vivienda, se dirigirán preferentemente:

- I. A participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos.
- II. A satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los organismos y entidades de la administración pública federal, de los organismos de los estados y municipios, y de las organizaciones sociales y los particulares que los soliciten con arreglo al Programa Sectorial de Vivienda.

CAPITULO IV. DE LA PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION PARA LA VIVIENDA.

Art. 30 La producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, es de interés social, por lo que se impulsará, bajo criterios de equidad social y productividad y con sujeción a las modalidades que dicte el interés público, la participación de los sectores público, social y privado en estos procesos, a efecto de reducir sus costos y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

Art. 31 Las acciones públicas destinadas a fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social, atenderán preferentemente a las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias, a personas de escasos recursos para sus acciones de autoconstrucción de vivienda.

Art. 33 Las dependencias y entidades competentes de la administración pública federal, podrán promover la celebración de convenios de concertación con las organizaciones sociales o con los particulares a efecto de asegurar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social.

Art. 34 Las dependencias federales competentes, con la opinión de los sectores social y privado, integrarán un paquete de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social y estimularán su producción y distribución.

Art. 37 La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomará las medidas necesarias para que las instituciones de banca y crédito apoyen financieramente a la producción y distribución de materiales básicos de construcción de bajo costo de acuerdo a lo establecido en esta ley.

CAPITULO V. DE LAS NORMAS Y TECNOLOGIA PARA LA VIVIENDA.

Art. 38 Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda que lleven a cabo las dependencias o entidades de la administración pública federal se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento. Dichas normas propiciarán la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda y tendrán por objeto elevar la calidad de las edificaciones.

Art. 39 Las normas de diseño arquitectónico deberán considerar los espacios interiores y exteriores, los elementos funcionales de la vivienda y de sus servicios, la tipificación de sus componentes, la coordinación modular de éstos y el desarrollo de prototipos constructivos, considerando las distintas zonas del país y las modalidades habitacionales.

Art. 40 Las normas de tecnología para la construcción de las viviendas deberán considerar:

- I. La calidad y tipo de los materiales, productos, componentes, elementos, procedimientos constructivos, sistemas de edificación y el uso de los mismos, conforme a cada localidad o región.
- II. La utilización de ecotécnicas y de Ingeniería ambiental aplicable a la vivienda, entre otros aspectos deberá considerar la racionalización del uso del agua.

Art. 41 La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología promoverá la aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad para la construcción de vivienda, y en particular apoyará la creación de tecnologías que puedan utilizar las personas o los grupos organizados que autoproduzcan su vivienda.

Art. 42 La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, considerando la opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dictará las disposiciones necesarias para regular y controlar la transferencia de tecnología aplicable a la vivienda y establecer las normas de calidad para la producción industrial de materiales básicos para la construcción de vivienda.

Art. 43 Las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar realizada por las

entidades de la administración pública federal, propiciarán que dichas acciones queden a cargo de los usuarios.

CAPITULO VI. DEL OTORGAMIENTO DE CREDITO Y ASIGNACION DE VIVIENDA.

Art. 45 La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las autoridades financieras y crediticias expedirán, con arreglo a los ordenamientos legales aplicables, las reglas para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, para el cumplimiento de los propósitos de esta ley.

Art. 46 Con el fin de beneficiar al mayor número de personas las entidades de la administración pública federal, sólo podrán conceder a una persona, créditos para la adquisición, construcción, ampliación o mejoramiento de una sola vivienda producida con la aplicación de bienes inmuebles o recursos federales.

Art. 47 Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito, del propio organismo. Será nula y no producirá efecto jurídico alguno de transmisión de vivienda que se haga contraviniendo esta disposición. Por otra parte, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular a que no la utilice.

Art. 48 Los organismos públicos federales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.”²

²Ley Federal de Vivienda. ED. Porrúa. México 1998. 14^o ed. 184-206 p

1.3 MARCO CONCEPTUAL

Los actores del mercado inmobiliario actualmente se integran por: Banco de México a través de FOVI, Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Promotores y Constructores de vivienda de interés social, sin olvidar al usuario de la misma. Ambos en su conjunto realizan funciones primordiales para lograr así el cumplimiento de la Ley Federal de Vivienda. Siendo el coordinador de las actividades inmobiliarias el Banco de México (FOVI).

1.3.1 FOVI

FOVI. “ Es un fideicomiso público del Gobierno Federal, destinado a fomentar, apoyar, garantizar y coordinar el programa financiero de vivienda”³

En 1989 inicia funciones como director general del FOVI Manuel Zepeda Payeras y al mismo tiempo comienza una nueva etapa de modernización en el Programa Financiero de Vivienda, en el FOVI y en el mercado de la vivienda de interés social.

El financiamiento del programa del FOVI se había realizado hasta 1989 mediante la obligatoriedad de inversión en vivienda de interés social impuesta a las instituciones de crédito. En ese año desaparece la obligatoriedad y el Fondo recurre nuevamente a la Banca de Desarrollo Internacional. La banca retorna a manos de la iniciativa privada a partir de 1992 y el FOVI anuncia en 1993 una serie de medidas para estimular la participación en el financiamiento de la vivienda de interés social, por ejemplo, la instrumentación de garantías y aumento de los márgenes de utilidad en los créditos FOVI para los bancos.

De esta manera queda estructurada la forma actual de operar del Fondo, en la cual FOVI únicamente participa como un coordinador de los actores del mercado, lo que le permite tener una estructura organizacional muy delgada de aproximadamente 100 empleados, convirtiéndose en una institución modelo por su eficiencia.

³ Ley Federal de Vivienda. ED. Porrúa. México 1998. 1ª ed. p 314

Desde 1989 el FOVI capta sus recursos de préstamos internacionales, de recursos fiscales y de fondos de pensiones, distribuyéndolos a través de intermediarios financieros autorizados, los cuales son: Bancos y Sofoles. En este esquema de operación, el intermediario evalúa al solicitante, otorga el crédito y obtiene otro del FOVI con condiciones similares pero a una tasa de interés menor.

La forma de operar del FOVI contrasta con la de otros fideicomisos similares, por ejemplo, el INFONAVIT. Este Fideicomiso capta sus recursos del ahorro obligatorio de todos los trabajadores, otorga sus créditos directamente entre sus agremiados y los administra él mismo.

El 27 de noviembre de 1993 en la segunda reunión de Fomento y Desregulación de vivienda se anunció el inicio del proyecto de Mercado secundario de Hipotecas, el cual busca bursatilizar papel hipotecario con la finalidad de incrementar la captación de recursos internacionales.

Nuevamente la sombra de la recesión económica hace su aparición en 1995, año en que la economía mexicana se contrajo más de 6% y el Costo Porcentual Promedio superó el 70%. La cartera vencida entre otras cosas impidió a los bancos continuar apoyando el programa del FOVI, al mismo ritmo que lo venían haciendo. Ante esta situación el FOVI se valió de las Sofoles para canalizar los créditos hacia la población.

De esta forma el 4 de julio de 1995 se firma el primer contrato con la Sofol (Sociedad Financiera de Objeto Limitado) Hipotecaria Su Casita. Dos años después en 1997, existían ya 10 Sofoles que participaron con 48% del programa FOVI y que para 1998 captaron la mayor parte del programa.

1.3.2 SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.

El origen de la figura de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), fue la necesidad de contar con una entidad homologa al Nonbank Bank, que ya existía en Estados Unidos y Canadá. En 1993 la Secretaria de Hacienda y Crédito Público propuso la modificación al artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, que es la disposición que indica que nadie puede captar directa o indirectamente recursos del publico, con las excepciones que ahí se establecen.

La modificación consistió en adicionar la fracción cuarta en la que se establece que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado autorizadas por la Secretaría de Hacienda podrán captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el registro Nacional de Valores e Intermediarios. Adicionalmente, las reglas a las que se sujetan las Sofoles, indican que la captación de recursos sólo se puede dar en los términos planteados en la fracción cuarta mencionada y de entidades financieras del país y del extranjero. En consecuencia, el principal reto que las Sofoles han enfrentado desde su nacimiento ha sido precisamente la captación de recursos para poder cumplir sus objetivos.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado surgen a raíz de las reformas llevadas a cabo durante el sexenio pasado en torno a la constitución y operación de los distintos integrantes del sistema financiero mexicano, como consecuencia de la celebración del Tratado de Libre Comercio. Por definición las Sofoles representan una opción más de crédito para la población.

Debido a lo anterior, se considera a la figura estadounidense de los Nonbank banks como antecedente de las Sofoles. Sin embargo existen diferencias sustanciales en el génesis y *modus operandi* de ambas figuras. Las primeras surgieron como consecuencia de una laguna en la reglamentación bancaria de Estados Unidos, las Sofoles surgen a raíz de un decreto que modifica el artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito y su normatividad es dada a conocer a través de reglas de operación expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Respecto al *modus operandi* de ambas entidades, los Nonbank banks nacieron con muchas de las características de un banco, podían asegurar sus depósitos como un banco, eran capaces de realizar todas las actividades, excepto aquellas que hubieran elegido voluntariamente no realizar. Inclusive eran capaces de utilizar el sistema de pagos comerciales, ganando acceso a la transferencia de fondos a través del sistema electrónico. A las Sofoles les está prohibido captar recursos de manera directa del público y otorgar financiamiento a más de un sector.

Las Sofoles, en base a la ley, son entidades financieras que prestan de manera limitada el servicio de banca y crédito. La limitación se presenta en ambos aspectos, pasivo y activo de sus actividades. Por un lado la captación de recursos debe realizarse entre el gran público inversionista, a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e

Intermediarios. Y por otro, el otorgamiento de créditos se concentra en un determinado sector o actividad.

Actualmente las Sofoles Hipotecarias representan más del 50% del sector. Los primeros créditos que otorgaron estas instituciones se firmaron en 1995, fungiendo como intermediarios financieros del FOVI. Desde entonces, la participación de las Sofoles ha sido de gran importancia para reforzar al mercado inmobiliario al continuar ofreciendo los productos hipotecarios para la construcción y adquisición de vivienda de interés social.

Las Sofoles son en la actualidad las instituciones con mayor participación como intermediarios financieros del FOVI, pasando de 0.9% del total de la colocación de los créditos en 1995 a 95.8% en abril de 1999. El número de créditos originados por las Sofoles llegó a 97.604 en abril de 1999, generando una cartera de 12,300 millones de pesos. El capital de las Sofoles se ha incrementado 900% de 1995 a la fecha llegando a 1,059 millones de pesos.

El crecimiento en el personal y la infraestructura también ha tenido un fuerte incremento, sobre todo en los últimos tres años, ya que a la fecha se cuenta con 144 oficinas (182% más que en 1997), con presencia en 76 ciudades de la República. Los empleados del sector llegaron a 1,368 en abril de 1999 (un incremento de 130% con respecto a 1997).

La demanda de créditos ha provocado el crecimiento del sector Hipotecario, a la fecha existen 16 Sofoles Hipotecarias, de las cuales 14 cuentan con registro en FOVI, con esto se espera que la atención sea cada vez mejor y los productos hipotecarios, especialmente el financiamiento a la vivienda de interés social, puedan llegar a más clientes.

La misión de las Sofoles Hipotecarias es la generación de créditos y financiamientos, poniendo en el centro de atención a los clientes, con el deseo de contribuir a mejorar su calidad de vida, de ayudar a satisfacer sus necesidades de adquisición de vivienda digna a precios accesibles, de construcción sólida y cómoda, trabajando arduamente en la superación y progreso de sus empleados, así como en la satisfacción de sus socios y autoridades.

Persiguen principalmente los siguientes objetivos:

- a) Apoyar la adquisición de viviendas nuevas de interés social, definiendo el perfil de sus clientes a partir de distintas políticas de crédito que permiten seleccionar un segmento de la población con capacidad de pago suficiente para dar servicio al crédito hipotecario, de acuerdo a los distintos programas de vivienda que apoya con recursos del FOVI.
- b) Apoyar los proyectos de construcción de viviendas de interés social con recursos del FOVI, atendiendo así las necesidades de financiamiento de todos los promotores de vivienda.

1.3.3 PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE VIVIENDA.

La base del sector industrial de la vivienda son los promotores y constructores, por ser éstos el proceso productivo de la misma, la cual es financiada por FOVI a través de una Sofol con el propósito de otorgar una vivienda como patrimonio familiar a un sector de la población.

Las empresas inscritas como promotores, son figuras que cuentan con la capacidad legal necesaria para llevar a cabo funciones de construcción, promoción, venta y Administración de bienes inmuebles.

Con la finalidad de atender las necesidades de financiamiento de todos los promotores de vivienda, se ha segmentado el mercado inmobiliario considerando que los grandes promotores son aquéllos que tienen la capacidad de construir más de 1000 viviendas al año, mientras que los medianos se ubican en el rango de 400 a 1000 viviendas y los pequeños con capacidad menor a 400 viviendas.

Una Inmobiliaria promotora tiene como característica principal la de recibir una fuente importante de financiamiento otorgado por FOVI. Obligándose a su vez a destinar las disposiciones del crédito a la construcción y terminación del conjunto a desarrollar. Para ello se sujeta a las políticas de la Sofol y en proporción al avance de obra que presente. Las disposiciones del crédito se efectúan a través de ministraciones, de las cuales el promotor podrá ejercer una 1ª ministración del 15% del monto del crédito 3 días hábiles después de la fecha de formalización del crédito puente. Las siguientes ministraciones sólo serán otorgadas una vez que la escritura de crédito simple con Interés y

Garantía Hipotecaria haya sido inscrita en el Registro Público de la propiedad, ejerciéndose el crédito de acuerdo a la proporción y avance de la construcción.

Una Ministración es el otorgamiento del recurso financiero, condicionado al avance de la obra en construcción.

Las relaciones entre el promotor de una obra y el constructor de la misma, se rigen por un contrato de construcción, el cual puede revestir características especiales, así como obligaciones y responsabilidades distintas según sea el caso.

Si el constructor dirige la obra, incluye materiales y todo el riesgo de la misma está a su cargo. Será un contrato de obras a precio alzado regulado por el Código Civil en sus artículos 2616 al 2645.

“El proceso de la construcción, incluye un conjunto de modelos técnicos en la elaboración del proyecto, los principales son:

1. PLANOS. Se elaboran a escala y acotados en colindancia y áreas, los principales son:
 - a) Arquitectónicos. O de distribución de las habitaciones que integran los departamentos de cada una de las partes del conjunto, tales como áreas comunes, cajones de estacionamiento, casetas de vigilancia, etc.,
 - b) Cortes sanitarios y fachadas. Contienen la distribución de las instalaciones y muebles sanitarios, la perspectiva de la fachada, red de drenaje, instalaciones eléctricas, gas e instalaciones de seguridad contra incendio.
 - c) Estructurales. Muestran la estructura y cimentación sobre la que descansa el inmueble. Estos planos se complementan con la memoria de cálculos que describe el sistema y los cálculos en que descansa la cimentación.
 - d) De siembra. Aquí se aprecia la distribución de los edificios dentro del terreno, así como las instalaciones generales del conjunto, tales como salón de reuniones. Incluye un estudio sobre mecánica de suelos.
2. PRESUPUESTOS. Pueden referirse a determinadas obras parciales del inmueble, consolidándose al final en un presupuesto general, el cual debe contener por lo menos los siguientes grupos: albañilería, estructura, obras sanitarias, instalaciones eléctricas, carpintería, herrería, vidriería, pintura, imprevistos y honorarios. Cada uno de estos grupos debe relacionar las

partidas que integren y expresar la cantidad, unidad, precio unitario, importe y su relación con las especificaciones de la construcción totalizadas por grupo.

3. **ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION.** Son una descripción de los materiales que se van a emplear en cuanto a calidad de materiales y mano de obra.
4. **MAQUETAS.** Las maquetas son verdaderos modelos a escala que reproducen el edificio o la distribución de los inmuebles, facilitando la preventa de los mismos.
5. **PROGRAMAS DE CONSTRUCCION.** Representan el plan de desarrollo de la obra, detallando etapas, importes, secuencias, etc.,
6. **TABLA DE INDIVISOS Y VALORES.** Por ser bienes inmuebles de uso común, es necesario elaborar una relación de los departamentos entre los que se distribuyan sobre la base de porcentajes los indivisos de la parte común que corresponda en proporción a cada departamento⁴.

El financiamiento de los constructores se efectúa a través de estimaciones semanales que recibe del promotor. Al término de la construcción, sólo se reciben estimaciones por concepto de mantenimiento del conjunto habitacional desarrollado.

1.3.4. ADQUIRENTES DEL CREDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL DE INTERÉS SOCIAL

Actualmente las Sofoles apoyan la adquisición de viviendas nuevas de interés social apegado al mandato de la Administración del Banco de México, mediante un programa que otorga un plazo máximo para liquidar el crédito hasta por 30 años, el cual puede ser menor de acuerdo al comportamiento de la inflación y el aumento del salario mínimo durante la vigencia del crédito. En caso de que al término de 30 años aún existiera un saldo deudor, se da por cancelada la deuda del acreditado, siempre y cuando esté al corriente en sus pagos; absorbiendo FOVI el importe del adeudo. El pago mensual de la

⁴ MONTAÑO Sánchez. Francisco. Construcción y Venta de Inmuebles. Ed. Trillas México 1991 1ª. Ed. 74-76 p.

hipoteca varía de acuerdo al tipo de vivienda y se mantiene fijo hasta un mes después de que registre un incremento el salario mínimo general.

El precio de la vivienda y el tamaño están en función de la ubicación geográfica, condiciones del terreno y acabados, entre otros factores.

Los créditos individuales, al ser de interés social están dirigidos a personas y/o familias cuyos ingresos netos sean equivalentes como mínimo a 3.5 veces el pago del crédito hipotecario. Es por ello que es necesario definir políticas de crédito que permitan seleccionar a la población con capacidad de pago suficiente para obtener un crédito hipotecario.

Las principales políticas para crédito individual son en cuanto a:

- a) Edad y Estado Civil. Se otorga crédito a personas con edad entre 21 y 60 años con independencia en su estado civil.
- b) Arraigo. Mínimo un año de arraigo domiciliario, dos años como arraigo laboral o seis meses en empleo actual y dos años como arraigo laboral global.
- c) Economía. Se apoya tanto a trabajadores de la economía formal como de la informal, otorgando en el primer caso hasta un 90% de crédito del valor de la vivienda y en el segundo caso hasta un 80%. En ningún caso el financiamiento será menor al 60% del valor de la vivienda.
- d) Ingreso Neto. Son los ingresos constantes del acreditado que se toman para determinar la capacidad crediticia, menos los gastos constantes del acreditado y del coacreditado en su caso.
- e) Número de acreditados. El número máximo de personas que podrán adquirir un crédito hipotecario será: Un principal denominado Acreditado, el cual puede apoyarse de uno o hasta dos coacreditados, con el objeto de cubrir el requisito mínimo de ingresos solicitado por la Hipotecaria, debiendo cumplir las políticas de edad, arraigo laboral y buen historial crediticio.
- f) Distancia. El cliente no deberá trabajar a una distancia mayor a 100 km. entre el empleo y la vivienda a adquirir.
- g) Honestidad. El trámite se cancela cuando exista información alterada o falsa, y por ninguna razón podrá ser reactivado el caso.

Capítulo 2

Crédito Puente para Promotor

El contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía hipotecaria es conocido como Crédito Puente, en el cual intervienen tres actores principales:

- a) BANCO DE MEXICO. En el carácter de fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la vivienda (FOVI).
- b) Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol), la cual funge como la Hipotecaria.
- c) El promotor de vivienda ó Acreditada, la cual es representada por sus principales accionistas denominados Obligados Solidarios.

2.1 INSCRIPCION AL REGISTRO DE PROMOTORES FOVI

Las reglas del FOVI establecen la necesidad de encontrarse inscritos en el registro de promotores elegibles que lleva el fondo para poder participar en las subastas, para esto se establecen los siguientes requisitos:

1. Carta dirigida al Sr. Director general del FOVI: Lic. Manuel Zepeda Payeras, solicitando registro como promotor de vivienda.
2. Llenar el formato de directorio de promotores, en el cual se desglose la participación de los accionistas, en el capital, tanto en pesos como en porcentaje del total, anotando el registro federal de contribuyentes de la empresa y de cada uno de los accionistas.
3. Curriculum de la empresa, acerca de viviendas construidas (nombre del conjunto, localización, número de viviendas, precio promedio de venta, fecha de inicio del conjunto y de terminación de la venta, si fue con recursos FOVI, Banca, Infonavit, u otro organismo), en caso de que la empresa sea de reciente creación y carezca de historial sobre viviendas construidas, deberá presentar curriculum de su personal con experiencia en construcción (ya sea del director o del gerente), todo ello en papel membretado de la empresa.
4. Registrar en papel membretado de la empresa, las firmas de las personas autorizadas para participar en las subastas.
5. Anexar copia del acta constitutiva de la empresa y, en el caso de existir empresas filiales que deseen registrar, se requieren también las actas

- constitutivas de ellas, mencionando el nombre genérico bajo el cual desean se registren.
6. Anexar copia de la cédula del registro federal de contribuyentes correspondiente a la empresa, expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
 7. Cheque de caja o certificado a nombre de BANCO DE MEXICO por importe de \$ 600.00 (sujeto a cambio).

2.2 CREDITOS DE MEDIO PLAZO DERIVADOS DE SUBASTAS A PROMOTORES.

En base a las reglas de operación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI) de fecha 20 de mayo de 1993 y con el fin de que las instituciones de crédito estén en posibilidad de canalizar los recursos de dicho Fondo, a continuación se presentan las condiciones generales de financiamiento, que regirán los créditos que se otorguen con esos recursos.

2.2.1. DESTINO

Estos créditos se otorgarán a solicitud del promotor (previo acuerdo de la institución), siempre que hayan recibido asignación en subastas de medio plazo a promotores y serán para:

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

2.2.2 ASIGNACION

La subasta publicada en el Diario Oficial de la Federación por FOVI, es una convocatoria dirigida a promotores (personas físicas o morales) con el objeto de otorgar financiamientos para la construcción de viviendas de interés social.

Los promotores que hayan participado en la subasta y resulten favorecidos en la misma, podrán ejercer el crédito de medio plazo una vez formalizado el crédito puente, siempre y cuando FOVI cuente con los recursos necesarios.

Estos créditos deberán provenir de derechos de crédito de medio plazo subastados a promotores.

2.2.3. ACREDITADOS.

Este tipo de créditos es otorgado solamente a promotores que reciban asignación de derechos derivados de la subasta a promotores.

Los resultados de la subasta se dan a conocer en dos diarios principales del país y en las oficinas del FOVI con el número de registro que otorga FOVI al promotor inscrito como tal.

2.2.4 PROYECTOS FINANCIABLES

Las viviendas financiables deberán ser las viviendas en cualquiera de las etapas comprendidas, desde el terreno hasta su terminación integral, como es el caso de lotes con servicios y bases de vivienda. Se entiende como créditos para construcción los otorgados para la adquisición de vivienda nueva o usada. Vivienda nueva es aquella que va a ser habitada por primera vez, no habiendo sido antes ocupada ni utilizada.

2.2.5. CONDICIONES FINANCIERAS.

Las cuales se integran en su conjunto por:

➤ **Valor máximo.**

El valor máximo de las viviendas será los que se deriven de los derechos individuales de crédito, obtenidos por los promotores mediante las subastas. El valor máximo del equipamiento vendible no podrá exceder del 15% del valor del conjunto habitacional incluyendo las viviendas con los valores señalados a continuación y el equipamiento:

CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO VALORES MÍNIMOS Y MAXIMOS DE LAS CATEGORÍAS DE VIVIENDA

CATEGORÍA	TIPO DE VIVIENDA EN S.M.M.D.F.*	VALOR SUSTITUTO EN AGOSTO 1998 PESOS**
1 Y 2	T-A2 MAS DE 85 HASTA 100	MAS DE 103,343 HASTA 121,580
3 Y 4	T-B1 MAS DE 100 HASTA 100	MAS DE 121,580 HASTA 158,055
5 Y 6	T-B2 MAS DE 130 HASTA 160	MAS DE 158,055 HASTA 194,529
7 Y 8	T-A1 HASTA 85	HASTA 103,343
9 Y 10	T-B3 MAS DE 160 HASTA 190	MAS DE 194,529 HASTA 231,003

* Número de veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal en Enero de 1993.

** Estos valores se ajustan cada mes, de acuerdo con el factor que da a conocer el FOVI.

➤ **Monto inicial de los créditos.**

El monto máximo para construcción será el importe de las disposiciones del crédito destinadas a financiar la adquisición de la vivienda, podrá ser hasta del 90% del valor de la misma estando suponiéndola ya construida.

El crédito para la construcción y la urbanización para los promotores podrá ser superior al avance de obra, con el objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo de los promotores, en la promoción máxima que se fija a continuación:

PROPORCIÓN EN QUE LOS CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y PARA LA URBANIZACIÓN PODRÁN EXCEDER EL AVANCE DE OBRA.

El crédito para la construcción y urbanización a los promotores podrá exceder el avance de la obra hasta por un monto equivalente al 15% del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades del capital de trabajo.

➤ **Tasa de interés y comisiones.**

Ordinario y moratorios.

Los créditos ejercidos con derechos asignados a promotores devengarán la tasa de interés que determine el FOVI: **libre.**

En el caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, las instituciones cobrarán mensualmente, en adición a los intereses moratorios, una pena por mora, lo que resulte mayor.

➤ **Comisiones a cargo del acreditado.**

Las instituciones de crédito podrán cobrar libremente comisiones por apertura de crédito, en su caso, estudio socioeconómico, o de factibilidad y avalúo, debiéndolas informar al FOVI. Estas comisiones se podrán financiar con recursos del FOVI.

Asimismo, las instituciones tendrán libertad para cobrar comisiones mensuales que podrán expresarse como proporciones fijas o variables de la erogación neta, e indizarse en la misma forma de la erogación neta.

Estas comisiones se podrán aplicar para cubrir los costos de riesgo y cobranza, e inclusive los de apertura y selección de sujetos de crédito, entre otros, sin necesidad de desglosar.

El FOVI podrá establecer el cobro de comisiones mensuales agregables a la erogación neta a cargo del acreditado, señaladas a continuación:

I. FACTORES DE PAGO-CREDITO.

CATEGORÍA	VALOR *	FACTORES DE PAGO - CREDITO (PAGO EN PESOS AL MES)
TIPO A1	85 SALARIOS	7.5 POR CADA MIL
TIPO A2	100 SALARIOS	10 POR CADA MIL
TIPO B1	130 SALARIOS	10 POR CADA MIL
TIPO B2	160 SALARIOS	10 POR CADA MIL
TIPO B3	190 SALARIOS	10 POR CADA MIL

*Salario base mensual determinado por FOVI, el cual se ajusta cada mes.

II. ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO ACTUAL DETERMINADO POR FOVI.

Montos máximos del crédito de acuerdo a la categoría de vivienda:

90% A1 85 S.M.
 A2 100 S.M.
 B1 130 S.M.

Número de Amortizaciones en el año:

12

Factores de Pago (por millar de crédito)

Viviendas A \$ 7.50
Viviendas B \$ 10.00

Integración del Factor de pago:

Erogación Neta + Comisiones

Ingresos por Administración de Cartera por millar de crédito:

Viviendas A \$ 0.50
Viviendas B \$ 2.50

Tasa de Interés Anual:

Inflación + 5 puntos

Evolución del pago mensual:

Conforme al salario mínimo.

Plazo para la liquidación del crédito:

Hasta 30 años ó liquidación de capital, lo que ocurra primero.

III. COMISIONES PARA LA BANCA A CARGO DEL ACREDITADO

Al calce se muestran las condiciones financieras de operación aplicables a las operaciones de crédito puente para el financiamiento de viviendas de interés social.

PROMOTOR CON CREDITO PUENTE

✓ ESTUDIO DE FACTIBILIDAD (Sobre el valor del proyecto)	1.50%
✓ APERTURA DE CREDITO (Sobre el monto del crédito puente) pagadero al momento de firmar el crédito.	2.25%
✓ SUPERVISION DE OBRA (Sobre el valor del proyecto) liquidable proporcionalmente en cada ministración	0.40%
✓ COMPLEMENTO DE FACTIBILIDAD (Sobre el valor del proyecto)	0.90%
✓ AVALUO (Al millar sobre el valor del inmueble)	0.20%

Estas comisiones a cargo del acreditado o promotor (persona física o moral) son descontadas del crédito puente otorgado. Se incluyen así mismo los gastos notariales por concepto de formalización del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, amortizados en la primera ministración equivalente al 15% del total del crédito puente otorgado.

2.3 FORMALIZACION DEL CREDITO PUENTE Y OTORGAMIENTO DEL MISMO

Se lleva a cabo ante Notario Público, el cual certifica un testimonio de la escritura de crédito puente denominado Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria, en el cual intervienen: Banco de México, Sofol y Promotor de vivienda de interés social.

El modelo de la escritura de crédito puente abarca los siguientes puntos:

En la ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los ocho días del mes de octubre de mil novecientos noventa y ocho, Yo el Licenciado....., titular de la Notaría No. Dieciocho del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, hago constar el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que ante mí celebran:

A) “BANCO DE MEXICO”, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ FOVI, QUIEN COMPARECE EXCLUSIVAMENTE LUGAR, REPRESENTADO POR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, A SU VEZ REPRESENTADA POR LOS SEÑORES LICENCIADOS:

B) “_____” ,SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA HIPOTECARIA”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES LICENCIADOS_____ Y _____ COMO ACREDITANTE Y ACREEDORA HIPOTECARIA EN SEGUNDO LUGAR.

C) “_____”, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN EL CURSO DEL PRESENTE CONTRATO

SE LE DENOMINARÁ “LA ACREDITADA”, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR LICENCIADO _____

D) Y EN SU CARÁCTER DE OBLIGADOS SOLIDARIOS COMPARECEN LOS SEÑORES _____ Y _____ AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS QUE SE DETALLAN A CONTINUACION:

..... DECLARACIONES.....

Declaran las partes bajo protesta de decir verdad, advertidas por el suscrito notario de las penas aplicables a los que declaran con falsedad en los términos de lo dispuesto por los artículos Ochenta y Uno de la Ley del Notariado y Doscientos Cuarenta y siete fracción primera del Código penal, ambos del Distrito Federal, en lo que a cada una corresponde, lo siguiente:

I. DECLARACIONES DE LA HIPOTECARIA.....

- A. LEGAL EXISTENCIA DE LA HIPOTECARIA.-
- B. FONDOS DEL CREDITO.
- C. REPRESENTACION DE “FOVI”

II. DECLARACIONES DE LA ACREDITADA.....

- A. OBJETO DEL CREDITO.
- B. LEGAL EXISTENCIA DE “LA ACREDITADA”
- C. DECLARACIONES DE “LA ACREDITADA” CON MOTIVO DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO.
- D. TITULO JUSTIFICATIVO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
- E. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.
- F. SITUACION FISCAL.
- G. LICENCIA DE CONSTRUCCION.
- H. UNIDADES DE INVERSION.

EXPUESTO LO ANTERIOR LAS PARTES OTORGAN LAS SIGUIENTES:

.....CLAUSULAS.....

- PRIMERA.- Definiciones.
- SEGUNDA. Apertura de crédito.
- TERCERA. Destinos del crédito.
- CUARTA. Disposiciones del crédito.
- QUINTA. Ministraciones.
- SEXTA. Intereses ordinarios.
- SEPTIMA. Intereses moratorios.
- OCTAVA. Plazo y forma de pago.
- NOVENA. Aportación al programa de vivienda FOVI.
- DECIMA. Comisiones.
- DECIMA PRIMERA. Obligaciones de la acreditada.
- DECIMA SEGUNDA. Condiciones de no hacer.
- DECIMA TERCERA. Inspección.
- DECIMA CUARTA. Garantías.
- DECIMA QUINTA. Modificaciones de las garantías.
- DECIMA SEXTA. Monto por el que responden las garantías.
- DECIMA SEPTIMA. Liberación de las garantías hipotecarias.
- DECIMA OCTAVA. Denuncia o reducción del contrato.
- DECIMA NOVENA. Vencimiento anticipado del contrato.
- VIGESIMA. Procedimientos elegibles.
- VIGESIMA PRIMERA. Caso fortuito.
- VIGESIMA SEGUNDA. Cesión.
- VIGESIMA TERCERA. Gastos.
- VIGESIMA CUARTA. Inspectores.
- VIGESIMA QUINTA. Manifestaciones de la acreditada.
- VIGESIMA SEXTA. Domicilios.
- VIGESIMA SEPTIMA. Tribunales competentes.
- VIGESIMA OCTAVA. Vicios del consentimiento.

En la ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México, a los trece días del mes de octubre de mil novecientos noventa y , AUTORIZO DEFINITIVAMENTE esta escritura.- DOY FE.- -----
RUBRICA ----- EL SELLO DE
AUTORIZAR.

2.4 PUBLICIDAD Y VENTA DEL INMUEBLE

" La publicidad comprende todas las actividades mediante las cuales se dirigen al público, mensajes visuales u orales con el propósito de informarle o influir sobre él para que compre mercancías o servicios, o se incline favorablemente hacia ciertas ideas".⁵

La publicidad lleva como motivo esencial difundir el producto, es decir, transmitir el mensaje que se pretende. Pero existen mensajes colaterales, utilizados para reforzar la idea central de la campaña, tales como anuncios pegados tipo reportaje sobre la inauguración del conjunto, la colocación de la primera piedra, donde se cuente como invitados a determinados personajes de la localidad, etc.,

La publicidad debe tener en cuenta que la información que se pretende transmitir debe ser lo más apegada al producto, de lo contrario se desvirtuará, enfocando el mensaje a un grupo de posibles interesados diferente del idóneo que se pretende.

El objetivo principal en la comercialización del conjunto de inmuebles es vender, para ello es necesario dirigir todas las acciones para obtener la máxima eficiencia en el proceso de ventas, el cual incluye varias etapas lo que conduce a fijar objetivos secundarios, tantos como el mismo proceso lo obligue, tales como levantar pedidos, firmar contratos, integrar expedientes, firmar escrituras ante notario, etc.,

La investigación juega un papel importante en la venta de inmuebles y debe llevarse a cabo entre los medios y fuentes disponibles bajo la idea de capturar la información requerida para lograr los objetivos. Entre las principales se encuentran:

- a) Publicidad. Los costos, medios, material e información que requiere cada medio de publicidad como radio, periódicos, imprentas.
- b) Bancos. Es importante actualizar y confirmar las políticas de operación que tenga el banco con el que se va a operar, en cuanto a requisitos de los clientes para ser considerados como sujetos de crédito, documentos que

⁵ AGUILAR Alvarcz de Alba Alfonso. Elementos de la Mercadotecnia. Cia. Ed. Continental. México 1992. p. 87

operación de crédito, notario que intervendrá en las operaciones, entre otras.

- c) Notario. En la obtención de cotizaciones en los costos de las escrituras de compra venta y crédito, documentos, requisitos y procedimientos indispensables en las firmas de escrituras.
- d) Autoridades. Para conocer los trámites y requisitos necesarios en la aprobación del contrato privado de venta, de la publicidad con la autoridad estatal y municipal.
- e) Fuentes de abastecimiento. A fin de conocer los costos de equipo para oficina, caseta de ventas, para amueblar el departamento muestra y artículos de publicidad.
- f) Información Propia. La compañía es la principal fuente de información, ya que cuenta con las investigaciones y estudios que sirven de base para proyectar el conjunto habitacional, porque de ella parten las políticas e ideas para la comercialización, dispone de todos los elementos e información técnica respecto al producto que se va a comercializar.

Las principales actividades de la comercialización de bienes inmuebles son:

- 1) **POLITICAS DE VENTA.** Las políticas de venta son útiles para conocer bajo qué circunstancias, frecuencia o condiciones se modificará el precio de venta, enganches y formas de pago, así como con cuanta anticipación se dará aviso de dichas modificaciones. Así mismo las políticas se requieren para administrar los programas y presupuestos de publicidad.
- 2) **PLAN DE VENTAS.** El cual debe contener: la ubicación de los inmuebles como manzana, lote, calle, número oficial, edificio, departamento, precio, facilidad del crédito hipotecario, enganche, las formas de pago de los créditos y las demás condiciones tales como plazos, tasas de interés, forma en que fueron calculados los intereses, los gastos a cargo de los usuarios con motivo de las operaciones y principalmente la vigencia del plan. Es conveniente que el plan de ventas descansa en un sistema de presupuestación, para que permita informar al cliente con la mayor exactitud posible de todas las condiciones de la operación.

- 3) **MANUAL GENERAL DEL PROCESO DE LA VENTA.** Contiene el proceso de la comercialización en forma breve, así como los manuales particulares o específicos de cada procedimiento.
- 4) **MANUAL DE INTEGRACION DE EXPEDIENTES POR LA VENTA.** Indica los documentos que deben integrar cada expediente, tales como: solicitud de compra, copia del recibo de apartado, copia del contrato privado celebrado con el cliente, así como de la documentación que el cliente entregue al banco.
- 5) **MANUAL DEL AGENTE DE VENTAS.** Es útil para que el agente de ventas tenga conocimiento por escrito, sobre sus derechos y obligaciones, sus funciones y limitaciones, los programas o las bases para establecer las guardias, forma, términos y montos en que cobrará su comisión, de acuerdo con el avance del trámite de las ventas o con la integración del pago del enganche, lugares y fechas de juntas de ventas, mención de otros manuales que debe conocer el agente, como los de papelería o de integración de expedientes y otros que se consideren adecuados en función de las características de cada conjunto, como contenido y periodicidad de reporte.
- 6) **PROGRAMA DE VENTAS.** Es un plan que tiene la finalidad de indicar, con base en el pronóstico de ventas, la secuencia de las mismas. En el caso de conjuntos habitacionales, se definen etapas de tal manera que se programe poner a la venta en forma progresiva y secuencial cada sección del conjunto, fijando estrategias para que se inicie la venta del segundo grupo cuando el primero haya quedado vendido en su totalidad.
- 7) **PRONOSTICO DE VENTAS.** Son los juicios o criterios que se emiten sobre probables acontecimientos futuros respecto a determinadas cuestiones de la comercialización de inmuebles. El pronóstico de ventas pretende ofrecer una idea del volumen de ventas generalmente distribuido en periodos.

No hay fórmula que permita conocer el futuro acontecimiento del volumen de ventas, por lo que será el acontecimiento del mercado, del producto, de las condiciones de venta y del criterio de quien o quienes fijen el pronóstico de ventas.

Entre otras, el pronóstico tiene las siguientes finalidades: contribuye a formar parte del programa de ventas, permite presupuestar las finanzas de la empresa, coadyuva en el desarrollo del programa de construcción, en ocasiones forma parte del contrato de comisión mercantil y sirve como parámetro contra el cual se van comparando los resultados.

- 8) **PRESUPUESTO DE PUBLICIDAD.** Generalmente está en función de un porcentaje sobre el precio de venta de los inmuebles, al aumentar éstos el presupuesto también aumenta. Es común en este tipo de negocios que del presupuesto total se destinen cantidades importantes al principio de la campaña publicitaria, por dos razones, primero porque al principio deben efectuarse los gastos iniciales, tales como material para publicidad en periódicos, radio y otros como la impresión en folletos o volantes, es decir, se originan gastos al principio que servirán para todo el periodo de la campaña, segundo porque al inicio de la promoción la campaña debe ser más intensiva a fin de dar a conocer al público la venta del conjunto.

Posteriormente, sigue una etapa de simple mantenimiento de la campaña que solicita menor inversión y que se va graduando de acuerdo con los resultados. Por último el cierre de la campaña requiere una menor proporción en el uso de los medios de publicidad.

- 9) **PERMISIOLOGIA.** Los permisos que principalmente deben mantenerse vigentes son: Autorización de FOVI por la actualización de precios o valores y las licencias de construcción, que tienen un vencimiento, salvo que se manifieste el aviso de terminación de obra.
- 10) **OFICINA Y EQUIPO DE VENTAS.** Según la magnitud, características, volumen y necesidades debe adquirirse o rentarse el equipo para montar una oficina de ventas. Puede ser que la oficina se instale en la propia empresa, en algún departamento del propio conjunto o en la caseta de ventas.
- 11) **CASETA DE VENTAS.** La cual debe encontrarse en un punto accesible y bien señalizada para que los clientes no tengan problemas en su localización. Pueden instalarse casetas de ventas llamadas stands en lugares de mucha afluencia de personas, como son centros comerciales, calles céntricas, equipados con maquetas y folletos.

12) **PAPELERIA Y ARTICULOS DE OFICINA.** De acuerdo con el proceso y los manuales de papelería, debe pensarse la cantidad que se requiere imprimir o tener en existencia de cada forma. Las principales formas de papelería son las siguientes:

- Cotizaciones de venta para información al público.
- Recibos de documentos que entrega el cliente.
- Recibos de dinero.
- Solicitudes de compra.
- Contratos de promesa o de compraventa.
- Avisos de firma.
- Liquidaciones para firma.
- Reportes de agentes.
- Actas de entrega y recepción de departamentos.
- Solicitudes de crédito.
- Encuesta socio-económica.
- Datos generales de los solicitantes.

13) **PROMOCION DE VENTAS.** Es la actividad que se desarrolla directamente con el cliente, desde proporcionar la información que requiere , hasta que se formaliza la venta mediante la firma de escrituras y entrega de departamentos.

El éxito de la promoción depende de la forma en que se haya planeado, organizado e integrado el equipo de ventas, así como del equipo de apoyo administrativo para la tramitación de operaciones, los sistemas y procedimientos establecidos y la concepción del mercado.

La visión de la dirección de ventas respecto al terreno que toca es fundamental, para que en la práctica se vayan efectuando los ajustes a todos los planes. Depende en gran parte de sensibilizar el mercado, conducir al equipo de vendedores, el conocimiento del producto y competencia, los resultados buenos o malos que se obtengan, de porqué compra o no la gente.

14) **TRAMITACION DE CREDITOS EN EL BANCO.** Una vez que los expedientes se entregan al banco, debe vigilarse su trámite para que en caso de requerir aclaraciones u otros documentos, se pueda intervenir oportunamente. Para ello es necesario dar seguimiento a cada

operación de venta, con lo cual se conocerá su grado de avance en el banco y así poder establecer la fecha de firma de escrituras.

- 15) ENTREGA DE POSESION DEL DEPARTAMENTO. Debe hacerse mediante la firma de un acta de entrega, a fin de que el comprador otorgue su conformidad de haber recibido el departamento en buenas condiciones y con todos los servicios. En caso de que algo no funcione, se procede a su reparación asentando en el acta de entrega el detalle que deba ser reparado.

La entrega debe ser realizada por personal facultado para resolver algún problema, así mismo debe conocer el funcionamiento técnico de las partes del inmueble y pueda explicar las normas de funcionalidad y mantenimiento de determinados acabados.

2.5 LIQUIDACION DEL CREDITO PUENTE.

El plazo de vigencia del crédito puente es de seis meses a partir de la firma del contrato, por lo que a más tardar en ese plazo la Acreditada debe liquidar las cantidades dispuestas del financiamiento otorgado, así como sus intereses, accesorios y demás consecuencias legales. Dicho plazo podrá ampliarse por tres meses más, siempre y cuando el promotor lo solicite por escrito treinta días antes del vencimiento a la Hipotecaria y haya construido y vendido durante el plazo convenido en el contrato cuando menos el sesenta por ciento de las unidades que integran el conjunto habitacional. La aprobación del plazo queda sujeta a la autorización de FOVI, tomando en cuenta que la obligación de efectuar el pago en la fecha del vencimiento es independiente al resultado del programa de venta de las viviendas financiadas, por lo que el promotor se obliga a hacer pagos parciales, en la proporción en Unidades de Inversión que corresponda a las viviendas terminadas habitables que se vayan vendiendo y a la cantidad financiada por vivienda.

El crédito puente es liquidable en un plazo no mayor a seis meses, se protocoliza con un pagaré que emite la Hipotecaria, en el cual firman los representantes de la acreditada para cubrir el importe de la ministración correspondiente en la fecha establecida en el pagaré cuyo formato es:

SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR _____ UDI'S

PAGARE SERIE:
Nº DE CONTRATO FOVI:
CONJUNTO HABITACIONAL:

POR ESTE PAGARE NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE _____, S.A. DE C.V., S.F.O.L. EN SUS OFICINAS UBICADAS EN _____, MEXICO, D.F., LA CANTIDAD DE _____ UDI'S.

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESE SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE _____ PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS DEBIENDO HACERSE EL PRIMER PAGO EL DIA _____ DE 19__.

SI ALGUNO DE LOS PAGOS MENSUALES NO FUERE PUNTUALMENTE CUBIERTO, EL CAPITAL INSOLUTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS, EN ADICION A LOS ORDINARIOS A RAZON DE UNA TASA DE INTERES ANUAL DE -- PUNTOS APLICABLES SOBRE EL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO POR TODO EL TIEMPO QUE DURE LA MORA.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E _____, S.A. DE C.V., S.F.O.L., EL DIA __ DE _____ DE 19__ ANTE EL _____ EL _____ PROTOCOLO DEL LIC. _____

NOTARIO PUBLICO No. 18 DE TLALNEPANTLA ESTADO DE MEXICO, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. A _____ DE _____ DE _____.

La Hipotecaria podrá intervenir el destino de los fondos y/o rehusar su entrega si, a su juicio, las estimaciones no corresponden a la obra ejecutada o la construcción de las viviendas no se encuentra en condiciones de que con las cantidades no dispuestas del crédito queden terminadas dentro del plazo convenido y de acuerdo con las especificaciones y planos aprobados por la Hipotecaria. Así mismo, la Hipotecaria podrá rehusar la entrega de fondos a la Acreditada si ésta no se encuentra al corriente en el pago de los intereses devengados por concepto del financiamiento, o si realiza la construcción de las viviendas en contravención a lo señalado por el Reglamento de Construcción de la localidad donde se ubican las viviendas o de los permisos recibidos por la autoridad correspondiente.

FOVI y la Hipotecaria podrán, a solicitud del promotor y siempre y cuando, sobre el inmueble objeto de este instrumento se haya constituido el Régimen de Propiedad en Condominio o se haya formalizado la lotificación del terreno, según el caso, liberar la hipoteca sobre la totalidad o parte de las viviendas a construirse, previo pago de la parte proporcional del crédito otorgado.

El promotor, en este caso denominado Acreditada, se obliga a pagar a la Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol), comisiones y honorarios por los siguientes conceptos:

- a) Por apertura de crédito una cantidad equivalente al 2.25% sobre el importe total del crédito, la cual es pagadera al momento de la firma del contrato de crédito puente. En caso de que el ejercicio del crédito se prorrogue por más de doce meses, se cobrará una comisión de punto cinco por ciento en adición a la comisión anteriormente citada.
- b) Honorarios por concepto de supervisión de obra del 0.40% sobre el valor del proyecto, pagadera en la fecha de cada ministración, incluyendo la primera ministración del 15%.
- c) Por concepto de avalúo, honorarios de 0.20% sobre el valor del inmueble financiado.
- d) Por estudio de factibilidad, honorarios del 0.9% sobre el valor de los inmuebles financiados considerando el valor a la fecha de firma del contrato de crédito puente y pagadera a la fecha de firma del mismo.

Estas comisiones se integran en la liquidación del crédito puente en cada una de las ministraciones de la siguiente manera:

SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO N° DE CREDITO
FECHA:

LIQUIDACION DE CRÉDITO

ACREDITADO:

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de ___ viviendas de interés social de ___ salarios mínimos ubicadas en el conjunto habitacional _____ ubicado en _____, México, que se contrató en la escritura número ___ de fecha ___ ante la fé del Lic. _____ Notaria No. 18 de Tlalnepantla, Edo. Méx

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS:

IMPORTE TOTAL DEL CREDITO:

VALOR DE LA UDI AL ___ DE ___ DE 19--: *

1°. Ministración ó entrega de dinero al deudor por el 15% del importe total del crédito.

Menos:

Apertura de Crédito:

Inspección de Obra:

Avalúo:

Factibilidad:

Gastos Notariales:

VALOR DE LA UDI AL ___ DE ___ DE 19--. **

Recibimos de _____, S.O.F.O.L. la cantidad de x Udis con valor a esta fecha de \$----- mediante la retención que nos hizo de \$ ----- para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia mediante Abono a la cuenta No. _____ de Banco Inverlat suc. 13 Reforma Milán por \$----- M.N. a cargo de la cuenta No. 0000000000 de Banco Bitaf, S.A.

* valor de la udi a la fecha de protocolización.

** valor de la udi a la fecha de fondeo.

Las cantidades que se ejerzen por el promotor, causarán intereses sobre saldos insolutos diarios, a una tasa anual de interés ordinaria del 10% que resulta de sumar a la tasa de interés FOVI cinco puntos porcentuales, los intereses son exigibles por mensualidades vencidas el último día hábil de cada mes, a partir de la fecha de la primera disposición.

Dichos intereses, podrán ser modificados a la alza o a la baja, como consecuencia de las variaciones en las condiciones de operación de la Banca, de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado o de las condiciones que prevalezcan en el mercado para créditos de naturaleza similar, así como en que FOVI podrá determinar una tasa de interés diferente a la definida anteriormente y modificarlo para dejarlo acorde a las condiciones del Mercado Financiero que rijan en la fecha de la revisión, por lo que el promotor se obliga a liquidar el interés con la nueva tasa que en su caso establezca el FOVI desde la fecha del aviso dado por la Hipotecaria al Promotor. En su caso, las modificaciones se darán a conocer al Promotor mediante comunicación por escrito que dirija la Hipotecaria.

Los intereses serán calculados dividiendo la tasa anual de interés ordinaria, entre 360 días y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada mes y por el saldo insoluto diario en UDIS, a cargo del promotor durante el mes.

El promotor se obliga a pagar los intereses y demás obligaciones convenidas, al valor que en pesos tengan las UDIS en las fechas establecidas y en las oficinas de la Hipotecaria sin necesidad de previo aviso o recordatorio. Así mismo pagará el promotor abonando a la cuenta de cheques de la institución de crédito que maneje los recursos financieros de la Hipotecaria.

➤ INTERESES MORATORIOS.

Una vez vencido el pago del crédito, o habiéndose hecho exigible el pago total anticipado del mismo, se aplicará la tasa moratoria siguiente:

En caso de que el promotor no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades que está obligada a cubrir, pagará a la Hipotecaria, en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios a razón de una tasa de interés

anual de diez puntos porcentuales aplicables sobre el saldo insoluto del crédito, por todo el tiempo que dure la mora.

La amortización del capital del crédito puente se efectúa al inicio de individualización de las viviendas, de acuerdo al grado de avance de ventas y escrituración ante notario de las mismas, ya que durante la disposición del crédito puente sólo se amortizan los intereses devengados por el importe del crédito ejercido hasta el momento. Dichos intereses son pagaderos el último día hábil de cada mes antes de las 12:00 p.m., a partir de la fecha de la primera disposición.

Las liquidaciones de fondeo a promotor, las efectúa la Hipotecaria, en este cuadro se detallan los conceptos que integran el crédito puente, el importe ejercido y el saldo del crédito puente pendiente de ejercer, así como la amortización del capital en proporción al número de viviendas individualizadas.

Capítulo 3

Crédito Individual

3.1 CREDITOS A PARTICULARES PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El crédito hipotecario de interés social es un préstamo para adquisición de vivienda en condiciones accesibles a familias cuyos ingresos excedan a los cuatro salarios mínimos mensuales del Distrito Federal al momento de la escrituración, ya que en los tiempos actuales poder adquirir una casa o un departamento y pagarlo en efectivo es prácticamente imposible. Por ello, cuando una persona desea adquirir una vivienda, puede solicitar un crédito hipotecario de interés social a una Sofol.

Es necesario que el cliente reúna la documentación y requisitos necesarios, para realizar un análisis real de sus posibilidades económicas y solvencia moral, puesto que el valor de la vivienda que pudiera adquirir va a depender de sus ingresos familiares mensuales y sus gastos, incluyendo el pago que tenga que realizar por el crédito.

Para que la vivienda sea considerada como garantía, debe estar totalmente terminada, contar como mínimo con: Baño, cocina, estancia, comedor, una o dos recámaras y estar ubicada en zona urbana con servicios completos tales como pavimentación, agua, luz, etc., y no rebasar el valor que establezca FOVI.

El porcentaje máximo de crédito será hasta el 90% del valor de la vivienda, razón por la cual el adquirente deberá contar con los recursos para integrar como mínimo el 10% del enganche, más la comisión de apertura y los gastos que se generen por el otorgamiento del crédito.

Las comisiones y gastos que se realizan al obtener un crédito individual son:

- Gastos por Investigación Crediticia. Son las cantidades que se cobran por monitoreo en Buró de crédito y estudios socioeconómicos.
- Gastos por Avalúo. Es la cantidad que se cobra por la determinación del valor de la vivienda que se va a adquirir.
- Comisión por Apertura de Crédito. Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura, calculada sobre el monto del crédito otorgado.

- Gastos de escrituración del crédito. Son las cantidades que se cobran entre otros por: Impuesto sobre adquisición de inmuebles, derechos de inscripción en el Registro Público de la propiedad, así como honorarios y gastos del notario.

El crédito se amortiza en 360 mensualidades, siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos, con tasa de interés fija y pagos fijos en Unidades de Inversión (UDIS). Los pagos deben estar en Udis, pero se efectuarán en pesos. La diferencia que llegara a existir será pagada por una cobertura contratada con la Sofol.

La cobertura es un instrumento que paga las diferencias que llegaran a existir entre el pago en Udis y el pago en pesos que realiza el cliente. De esta manera la mensualidad queda fija en pesos independientemente del valor de la Udi o de la inflación que exista en ese momento, mientras no exista un incremento al SMMDF.

La cobertura se contrata en el momento de la firma del crédito individual y el pago de la misma está incluido en el pago mensual, con un costo del 11% de la suma del pago al crédito más la comisión por concepto de cobranza y administración.

El pago mensual se compone de la siguiente manera:

1. Por una parte fija integrada por:
 - a) Pago al crédito y sus intereses.
 - b) La comisión por cobranza y administración.
 - c) El pago de la cobertura.

2. Por una parte variable integrada por:
 - a) La prima de seguro. El cual cubre los siguientes puntos:
 - El de vida. En caso de fallecimiento del acreditado y del coacreditado, se cubre el 100% del saldo insoluto del crédito.
 - El de invalidez total y permanente. En caso de invalidez del acreditado, se cubre el 100% del saldo insoluto del crédito.
De esta manera en caso de fallecimiento o invalidez, el adeudo será totalmente pagado por parte de la compañía aseguradora y la vivienda quedará libre de gravámen.
 - El de daños a la vivienda. Se cubre hasta el valor total de la construcción al momento del siniestro.

FOVI será el beneficiario preferente e irrevocable de los seguros antes mencionados, porque es quien aportó los recursos para el préstamo. Estos seguros estarán en vigor durante toda la vida del crédito.

Al firmar un crédito hipotecario individual de interés social, el adquirente es acreedor a los siguientes derechos:

- Recibir la vivienda que ha adquirido.
- Contar con un seguro de vida, el cual en caso de muerte o invalidez total o permanente, cubrirá la totalidad del saldo del crédito.
- Contar con un seguro para la vivienda, el cual cubrirá el pago de los daños que pudiera sufrir ésta como consecuencia de un siniestro.

Para poder ejercer estos derechos, es necesario estar al corriente en las mensualidades totales.

Así mismo, adquiere obligaciones entre las cuales se encuentran:

- Realizar los pagos mensuales del crédito puntualmente.
- Habitar la vivienda y darle exclusivamente el uso de casa habitación.
- No rentar la vivienda.
- No traspasar, ni vender la vivienda sin cubrir los requisitos que la Sofol establece para este tipo de operaciones.
- No hacer modificaciones que afecten la estructura de la vivienda sin previa autorización de la Sofol.
- Pagar puntualmente las contribuciones por impuesto predial y agua.
- Mantener en buenas condiciones la vivienda adquirida.

El crédito de Interés social, tiene ventaja sobre otros créditos existentes en el mercado por las condiciones financieras que permiten al adquirente efectuar un importante ahorro y una magnífica inversión.

3.2 REQUISITOS PARA LA OBTENCION DE UN CREDITO INDIVIDUAL DE INTERES SOCIAL EN UDIS

Para la obtención de un crédito hipotecario, es necesario cubrir las políticas de crédito hipotecario individual de interés social. Entre las cuales se encuentran las siguientes:

3.2.1 NACIONALIDAD

Ser mexicano por nacimiento o por naturalización. En el caso de solicitantes que tengan otra nacionalidad aparte de la mexicana, se considerará ésta última. Extranjero que compruebe su calidad de inmigrado (forma FM2). Los extranjeros no podrán adquirir vivienda en la franja de 100 kms. En la zona fronteriza y 50 kms. En las costas del país, excepto que adquieran en fideicomiso.

3.2.2 EDAD

Mínima 21 años. De los 21 a 23.11 años requiere Deudor Solidario.

No requiere deudor solidario de los 21 a 23.11 años, soltero y mínimo con 2 años de arraigo laboral en el empleo actual.

No requiere deudor solidario, de los 21 a 23.11 años, casado o en unión libre (con hijos) y en ambos casos que tenga un trabajo permanente.

3.2.3 ESTADO CIVIL

Soltero.

Casado.

- Cuando el solicitante se encuentre casado por el régimen de sociedad conyugal, ambos cónyuges deberán suscribir los contratos.
- Si de los 18 a los 21.11 años se encuentran casados, deberán firmar ambos los contratos de crédito y compra-venta, con independencia de su régimen conyugal.
- Será válido el matrimonio de mexicanos celebrado en el extranjero, únicamente cuando esté registrado en el Registro Civil Mexicano o que el

matrimonio haya sido celebrado en el extranjero ante autoridades mexicanas. En estos casos los cónyuges deberán suscribir ambos contratos.

- Cuando se trate de un matrimonio celebrado en México en el que uno de los cónyuges sea extranjero, éste último deberá comprobar su calidad de inmigrado con su forma FM2 y celebra convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores si desea adquirir.

Unión Libre.

- Cuando se encuentren en unión libre, podrán adquirir ambos cuando tengan hijos y el coacreditado aporte ingresos formales. En caso contrario sólo podrá adquirir uno sólo.

3.2.4 ARRAIGO DOMICILIARIO

Mínimo un año en el domicilio actual. En el caso de que tenga menos de un año en el domicilio actual, comprobar los dos últimos años global.

3.2.5 ARRAIGO LABORAL

Mínimo 1.06 años global.

- Deberá comprobar mínimo 3 meses de arraigo en el empleo actual con planta y 1.06 años de arraigo laboral global, considerando sólo un cambio y una diferencia máxima de 6 meses, entre ambos empleos.
- En caso de comprobar el arraigo laboral global con dos empleos, deberán corresponder a la misma economía o en caso contrario se otorgará el 80% máximo de crédito.

3.2.6 TIPO DE ECONOMIA

Sus ingresos deberán provenir de trabajar dentro del territorio nacional.

- Economía formal. Grava impuestos, se otorga el 90% del valor de la vivienda como máximo.
- Economía informal. No grava impuestos, se otorga el 85% del valor de la vivienda como máximo.

- Para el caso de solicitantes de crédito que perciban actualmente ingresos provenientes de ambas economías (formal e informal), se otorgará el porcentaje de crédito detallado a continuación:

Ingreso familiar bruto formado por el 60% mínimo de economía formal
 + 40% máximo de economía informal
 = Crédito máximo a otorgar sobre el valor de la vivienda 90%

Ingreso familiar bruto formado por el 41% mínimo de economía informal
 + 59% máximo de economía formal
 = Crédito máximo a otorgar sobre el valor de la vivienda 85%

- Si labora en USA, sus ingresos deberán corresponder a la economía formal y el importe máximo de crédito será del 75% si se trata de un inmueble ubicado en plazas no fronterizas y lo va a adquirir para que lo habite su familia (sólo padres, cónyuge e hijos o pareja e hijos).

3.2.7 PAGO DE ENGANCHE Y GASTOS

Tener la capacidad de pago suficiente para cubrir el total de enganche, previo a la formalización de la operación ante Notario.

- Economía Formal = Mínimo 10% del valor de compra venta.
- Economía Informal = Mínimo 15% del valor de compra venta.
- Trabajadores en USA= Mínimo 25 % del valor de compra-venta

Adicionalmente deberá cubrir los gastos de originación que son:

- Gastos Notariales. Varían dependiendo del valor de la vivienda.
- Apertura de crédito = 3% sobre el crédito otorgado viviendas A, A1, B1, B2
- Avalúo = 2.5 al millar sobre el valor de la venta.
- Investigación = Acreditado \$ 350.00 + Subsecuentes \$290.00 cada uno (se aumentan conforme el salario mínimo del Distrito Federal).

3.2.8 INGRESOS

Mínimo 4 veces el pago mensual del crédito hipotecario más el importe de la prima de seguro.

3.2.9 PORCENTAJE MINIMO DE CRÉDITO.

La Hipotecaria otorgará como mínimo un 60% de crédito sobre el valor de la venta del inmueble (no mayor al valor sustituto del mes en el que se formaliza la operación).

3.2.10 EGRESOS

Egreso = Deducciones + Gasto total mensual.

Egreso Familiar = 100% de las deducciones y gasto del acreditado + 100% de las deducciones y gasto del coacreditado.

3.2.11 HISTORIAL CREDITICIO

El solicitante deberá mantener un comportamiento de pago al corriente, mínimo de 12 meses anteriores a la fecha de solicitud del crédito hipotecario.

3.2.12 SALDO EN CREDITOS.

Se evaluará el saldo deudor que tenga en:

- Tarjetas de crédito. Cuando el saldo deudor total sea mayor a 1.5 veces el ingreso familiar bruto mensual, se disminuirá la cantidad excedente del 90% de crédito a otorgar.
- Crédito Automotriz. Deberá tener pagos al corriente y su mensualidad será considerada adicionalmente a sus egresos.
- Crédito Hipotecario. En caso de tener otro crédito hipotecario, comprobar como mínimo un año de antigüedad con pagos al corriente y tener un ingreso familiar mínimo de 5 veces neto el pago mensual del nuevo crédito solicitado.

3.2.13 DISTANCIA.

Podrán adquirir el crédito aquellas personas que vayan a habitar la vivienda y exista una distancia no mayor de 120 kms por carreteras primarias entre su empleo y el inmueble a adquirir.

En caso de que al suscribir la solicitud el interesado no radique en la ciudad donde se ubica el inmueble a adquirir, ni tiene ahí el asiento de su trabajo o de sus negocios y manifiesta bajo protesta de decir verdad que adquiere el crédito para habitar la vivienda, deberá tener un ingreso familiar bruto mínimo de 5 veces neto el pago mensual y una capacidad de pago mínima de 2 veces la mensualidad, para otorgarle el crédito correspondiente a su tipo de economía, o en caso contrario, se otorgará máximo el 70% de crédito con independencia del tipo de economía que se trate.

3.2.14 HONESTIDAD

En caso de proporcionar información, referencias o documentación alterada o falsa, el trámite será cancelado y por ninguna razón podrá ser reactivado.

3.2.15 NUMERO MAXIMO DE PERSONAS QUE PUEDEN ADQUIRIR UN CRÉDITO

Máximo dos personas que aporten al ingreso familiar bruto, mismos que deberán cumplir con todas las políticas de crédito hipotecario individual de interés social.

- Acreditado (soltero o casado).
- Coacreditado (pareja que tengan hijos y aporte ingresos formales o cónyuge)
- Deudor solidario (es un garante legal, que no forma parte del ingreso familiar y debe pertenecer a la economía formal)

3.2.16 PORCENTAJE AUTORIZADO PARA INDIVIDUALIZAR EL PROYECTO

La aprobación de créditos individuales por proyecto, se encuentra limitada de la siguiente manera:

- Se puede individualizar hasta el 30% de economía informal por proyecto. Se podrá ampliar hasta el 50% de economía informal, siempre y cuando el 20% de clientes adicionales cubra el 30% mínimo de enganche y por lo tanto se les otorgue el 70% máximo de crédito.
- Sólo se podrá individualizar hasta el 25% de clientes correspondientes a un mismo patrón por proyecto.

3.2.17 APROBACION DE OPERACIONES

Todas las operaciones de crédito individual, deberán tener la autorización del comité de crédito previa a la instrucción de individualización.

- La aprobación del comité de crédito, tiene vigencia en el mes de aprobación más 5 meses posteriores.
- Cuando la aprobación del comité de crédito se haya vencido, el promotor deberá solicitar su reactivación, siempre y cuando el solicitante tenga capacidad de pago.

3.2.18 VIGENCIA DE LA DOCUMENTACION

En caso de haber transcurrido más de 3 meses de la aprobación del crédito, se deberán actualizar los comprobantes de ingresos y el buró de crédito, para proceder al trámite de individualización.

Si por alguna razón uno de los participantes del crédito cambió de empleo, adicionalmente deberá comprobar el arraigo laboral mínimo con planta y se deberá realizar otro estudio socioeconómico por parte de la Sofol para ser aprobado nuevamente por el comité de crédito.

3.2.19 INDIVIDUALIZACION

El proceso de formalización de individualizaciones ante Notario, requiere obligatoriamente lo mencionado a continuación:

- La aprobación del comité de crédito vigente.

- Entrega previa por parte del promotor de la hoja de instrucciones.
- Recibos sellados por la caja que comprueben el pago total del enganche. Dichos documentos respaldan legalmente el pago total del cliente al Promotor ante la Hipotecaria y las autoridades pertinentes de FOVI.

3.2.20 REPROGRAMACION DE INDIVIDUALIZACIONES

Si por algún motivo no se individualizó alguna operación ante Notario en la fecha programada, el promotor deberá presentar nuevamente su hoja de instrucción para su nueva programación, con independencia de la vigencia de la escritura.

3.2.21 FIRMAS DE ESCRITURAS

Todas las escrituras deberán ser firmadas por todas las partes: Solicitante, Coacreditados, Deudor Solidario, Promotor e Hipotecaria.

3.2.22 FONDEO DE OPERACIONES

Una vez firmadas las escrituras por todas las partes pertinentes (Comprador, Vendedor del Terreno y/o construcción e Hipotecaria), se solicitarán los recursos a FOVI, mismos que se recibirán 48 horas posteriores a la fecha de requisición.

3.3 ANALISIS Y APROBACION DEL CREDITO INDIVIDUAL DE INTERES SOCIAL.

“Este análisis lo efectúa la Sofol para determinar si el solicitante es sujeto o no de un crédito hipotecario. Para ello es necesario efectuar los siguientes pasos:

- Integrar el expediente de acuerdo a los requisitos vigentes.
- Obtener del área de cobranza el sello del pago de anticipo e integrarlo al expediente del solicitante.
- Revisar el expediente y los requisitos.

- Registrar en el control de expedientes.
- Elaborar un preanálisis
- Obtener un reporte del Buró de crédito e integrarlo al expediente.
- Investigación del titular, coacreditados y/o deudor solidario.
- Integrar reporte de investigación, concertar cita para la entrevista y solicitar documentación faltante.
- Plática informativa con los prospectos del crédito individual.
- Entrevista individual con cada prospecto de crédito individual.
- Si cumple con las políticas de la Sofol, su solicitud de crédito se presenta al comité de crédito por cada prospecto
- Otorgamiento del visto bueno por parte del comité de crédito
- Elaboración del reporte de créditos aprobados.
- Elabora la hoja de instrucción y anexa comprobantes de pago del enganche.
- Entrega de la copia de instrucción al departamento Jurídico y al Técnico.
- Se programa el expediente para la fecha de firma, en el mismo se integra el valor de la venta al momento de la firma y el monto autorizado del crédito hipotecario”.⁶

3.4 INDIVIDUALIZACION DE LA VIVIENDA

Se efectúa mediante la protocolización ante notario de un contrato de compra-venta, así como del de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que celebran las siguientes partes:

- La Hipotecaria. Sociedad Anónima de Capital Variable, SOFOL.
- El Acreditado o usuario del crédito individual.
- Banco de México, en su carácter de Fiduciario del gobierno federal en el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

En este contrato, se abarcan principalmente los siguientes puntos:

- I. ANTECEDENTES
- II. DECLARACIONES

⁶ HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. C.V. Entrevista LIC. ALMA DELIA VEGA BUENDIA Diciembre 1999.

- A. Del acreditado
- B. De la Hipotecaria
- C. Declaraciones comunes

III. CLAUSULAS DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA.

PRIMERA. Definiciones

SEGUNDA. Apertura de crédito simple

TERCERA. Comisiones

CUARTA. Disposición

QUINTA. Pago del crédito y accesorios

SEXTA. Intereses ordinarios

SEPTIMA. Forma de pago

OCTAVA. Intereses moratorios

NOVENA. Pagos anticipados

DECIMA. Aplicación de pagos

DECIMA PRIMERA. Hipoteca

DECIMA SEGUNDA. Depositario

DECIMA TERCERA. Seguros

DECIMA CUARTA. Causas de vencimiento anticipado

DECIMA QUINTA. Estipulaciones para el caso de ejecución

DECIMA SEXTA. Lugar de pago

DECIMA SEPTIMA. Título ejecutivo

DECIMA OCTAVA. Estados de cuenta

DECIMA NOVENA. Gastos

VIGESIMA. Títulos de las cláusulas

VIGESIMA PRIMERA. Jurisdicción

VIGESIMA SEGUNDA. Cesión

VIGESIMA TERCERA. Sustitución de deudor

VIGESIMA CUARTA. Cesión de derechos

VIGESIMA QUINTA. Pena convencional

VIGESIMA SEXTA. Demérito de la garantía

IV. CONTRATO DE COBERTURA.

V. CLAUSULA ESPECIAL.

3.5 OPCIONES DE LIQUIDACION DEL CREDITO HIPOTECARIO DE INTERES SOCIAL.

Para el crédito individual de interés social en UDIS, existen dos opciones de liquidación del mismo. Los cuales se detallan a continuación:

3.5.1. PLAZO FORZOSO

El plazo máximo del crédito será de 30 años, plazo establecido por el Banco de México. El crédito se liquidará con trescientos sesenta pagos mensuales consecutivos, de conformidad con la tabla de amortizaciones que se anexa como apéndice al contrato de Apertura de Crédito simple con Interés y Garantía hipotecaria celebrado entre la Sofol, Banco de México y Acreditado o adquirente del crédito individual.

3.5.2. REDUCCION DEL PLAZO. TU OPCION.

Es un instrumento creado por las Sofoles, como herramienta de venta que ayuda a explicar a los acreditados finales en qué consiste el Crédito Individual de interés social en UDIS.

TU OPCION ES....

- La única herramienta de trabajo, versátil y segura que plantea un esquema alternativo para la reducción de plazos y ahorro de intereses sin costo adicional.
- Permite mostrar al acreditado final, que de acuerdo a su poder adquisitivo y otorgando pagos anticipados en el momento que lo desee, disminuirá sensiblemente el plazo del crédito y ahorrará el pago de intereses.
- Responde a la inquietud del acreditado final sobre el crédito que está adquiriendo y la forma en que se comporta.
- Ayuda a promover, orientar y explicar sencillamente al futuro comprador de la vivienda el crédito hipotecario de interés social.

- Permite la planeación de pagos anticipados.
- Es un crédito en UDIS con un seguro de cobertura inflacionaria que permite garantizar que el pago mensual se fije en pesos y sólo se incremente cuando aumente el salario mínimo del Distrito Federal y en la misma proporción.
- Por otro lado, el gobierno federal está creando un fondo que liquide las diferencias que pudieran existir y garantiza que cada mensualidad se pague totalmente. De tal forma que no importa que el crédito sea en UDIS.
- Permite hacer pagos anticipados a Capital, y al hacerlos se reduce sensiblemente el plazo del crédito y hay un gran ahorro de intereses.
- TU OPCIÓN, es la herramienta que ayuda a las Sofoles al desplazamiento de conjuntos habitacionales.

TIPOS DE VIVIENDA Y FACTORES DE PAGO....

Tipo de vivienda	A1	A2	B1	B2	B3
Porcentaje máximo de crédito a financiar:	90%	90%	90%	90%	90%
Importe del crédito en UDIS	42,075	49,500	64,350	79,200	88,825
Factor de Pago:	8.80	8.80	8.66	11	11
a) Tasa de Hipoteca:	6.60%	6.94%	9.80%	10.42%	10.54%
b) Comisión por Admón.	65 udis				
c) Comisión cobertura:	(a+b)x11%	(a+b)x11%	(a+b)x11%	(a+b)x11%	(a+b)x11%
Factor de pago del seguro:	.000625	.000625	.000625	.000625	.000625

NOTA: Los factores de pago son fijos para toda la vida del crédito.

Capítulo 4

Desarrollo del caso
en una
Inmobiliaria Constructora

4.1 PLANEAMIENTO DEL CASO

Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V., constituida en marzo de 1999 e inscrita como promotor de FOVI en mayo del mismo año mediante oficio 13040, participa en la ejecución de un conjunto habitacional denominado "Villas de la Paz" integrado por un total de 60 viviendas, para lo cual requiere de una fuente importante de financiamiento otorgada por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

Para tal efecto, participa en la convocatoria de subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas. La cual es publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Fovi y se presenta a continuación:

**BANCO DE MEXICO FIDUCIARIO DEL FONDO DE OPERACIÓN Y
FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA
(DOF DE FECHA 13 JULIO DE 1998)**

CONVOCA

A los promotores de vivienda, instituciones de crédito y sociedades financieras de objeto limitado – ramo Hipotecario o inmobiliario con registro en FOVI, a participar en la subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas clave No. S.V. 05/0999/T-A y B, de conformidad con lo establecido en las Condiciones Generales de Financiamiento del FOVI y la regulación específica de las sofoles vigentes:

BASES

I. OBJETO SUBASTADO

Para los promotores:

Derechos sobre créditos de medio plazo para individualizar viviendas nuevas tipos A y B.

II. FECHA DE LA SUBASTA

05/0999: El día 10 de agosto de 1999 a las 11:00 horas.

III. CATEGORIAS DE INSCRIPCION.

Categorías 2,4,6,8 y 10: Las áreas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.

Categorías 1,3,5,7, y 9: Resto del país.

IV. VALORES MAXIMOS DE LAS CATEGORIAS.

Los valores máximos de las viviendas que podrán utilizarse en las distintas categorías de esta subasta son los siguientes:

CATEGORIAS	TIPO DE VIVIENDA EN S.M.M.D.F.*	VALOR SUSTITUTO EN AGOSTO DE 1998 PESOS **
1 y 2	T-A2 Más de 85	Más de 103,343
	Hasta 100	Hasta 121,580
3 y 4	T-B1 Más de 100	Más de 121,580
	Hasta 130	Hasta 158,055
5 y 6	T-B2 Más de 130	Más de 158,055
	Hasta 160	Hasta 194,529
7 y 8	T-A1 Hasta 85	Hasta 103,343
9 y 10	T-B3 Más de 160	Más de 194,529
	Hasta 190	Hasta 231,003

* Número de veces el salario mínimo general mensual para el Distrito Federal vigente al 01 de enero de 1993 que es de \$ 428.10

**Estos valores se ajustan cada mes de acuerdo con el factor que da a conocer el FOVI

V. MONTOS MAXIMOS DE CREDITO.

El monto máximo de crédito para vivienda en venta lo determinará cada intermediario financiero, pudiendo ser hasta por 90% del precio efectivo de venta (P.E.V.) en las categorías 1 a 8 y hasta por 85% del P.E.V. en las categorías 9 y 10.

VI. MONTO MAXIMO A SUBASTAR.

El monto máximo a subastar es de 2,500,000 veces el S.M.M.D.F., en el evento de que quedaran postores pendientes de asignar en el monto

inicial, en el entendido de que presenten una puja mínima de cero centavos y cinco décimas de centavo por peso de crédito.

VII. ASIGNACION DE DERECHOS.

La asignación de los derechos ofertados por las categorías 1 a 4, 7 y 8, se hará de la postura más alta a la más baja, de acuerdo con el siguiente orden por categoría: 7,8,1,2,3, y 4.

La asignación de los derechos ofertados por las categorías 5, 6, 9 y 10 se hará de la postura más alta a la más baja, de acuerdo con este mismo orden.

En caso de posturas iguales y de que el monto por asignar no fuere suficiente para atender tales posturas, se dará preferencia a la solicitud del postor que primero haya ingresado su solicitud a la subasta.

VIII. POSTURAS.

Las posturas se presentarán expresando la aportación al FOVI en centavos y décimas de centavo por casa peso de crédito, estimado sobre el 85% o el 90% del valor máximo de vivienda, según la categoría de inscripción en que se participe.

Cada postura se referirá a un solo proyecto, que no podrá exceder de 300 viviendas contiguas separadas únicamente por vialidades, debiendo estar ubicadas en un solo predio, y no deberá presentarse más de una postura para un mismo proyecto. En el caso de la postura de una institución de crédito o SOFOL, se referirá a una sola categoría de inscripción.

El número de viviendas contempladas en la carta de intención que presente el intermediario financiero al FOVI, deberá ser igual al número de viviendas indicadas en el proyecto registrado en el FOVI.

En caso de que el postor participe en la subasta con más proyectos, deberá presentar una postura para cada proyecto.

IX. PRESENTACION DE POSTURAS.

Las posturas deberán ser presentadas en sobre cerrado, directamente o por medio de mensajería confiable para el promotor, en las oficinas de FOVI ubicadas en Avenida Ejército Nacional No. 180 piso 9, Col. Verónica Anzures de esta ciudad, Código Postal 11590 con horario de 9:00 a 14:00 horas, a más tardar el 08 de agosto de 1999.

SE RECUERDA A LOS PROMOTORES LO SIGUIENTE:

Que deberá presentar en un paquete cerrado la siguiente documentación:

1. Carta de presentación de la postura en papel membretado original de la compañía.
2. Postura en papel membretado original de la compañía en sobre cerrado (de 9.5 x 4.5 pulgadas).
3. Los cálculos de la cuota de inscripción y del monto total de la postura se deberán presentar en papel membretado original de la compañía, con base en los valores sustitutos vigentes a la fecha de la celebración de la subasta, los pagos correspondientes deberán efectuarse con cheque de caja o certificado a nombre de Banco de México.
4. Original de la carta de intención del banco o SOFOL. Solamente se aceptará una carta de intención por postura.

SE RECUERDA A TODOS LOS PARTICIPANTES QUE:

Los datos que aporten para participar en la subasta deberán ser fidedignos, ya que de lo contrario se procederá a cancelar los derechos que en su caso se hayan adquirido.

Sólo se aceptarán paquetes cerrados con toda la documentación requerida para participar en la subasta.

Así mismo se proporcionarán los resultados en general, mediante la presentación del acuse de recibo original que se entrega en el momento de la recepción del sobre cerrado.

Los resultados generales se darán a conocer en dos periódicos de amplia circulación nacional, y en las propias oficinas de FOVI.

México, D.F. a 11 de julio de 1999.

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

Lic. Manuel Zepeda Payeras
Director General

Inmobiliaria Pro -- Hogar, S.A. de C.V., se da a la tarea de atender la convocatoria, para lo cual integra como promotor la siguiente documentación:

1. CUOTA DE INSCRIPCION. Los datos se calculan con el valor de la vivienda publicado por FOVI al mes de julio, fecha en que se integra la documentación para participar en la subasta.
2. CARTA DE PRESENTACION. Es una breve descripción del conjunto habitacional a desarrollar.
3. POSTURA. Se anexa en sobre cerrado, por ser la aportación que realizará el promotor en caso de recibir la asignación de derechos por parte de FOVI.
4. COMISION DE COMPROMISO.
5. CARTA DE INTENCION. Documento integrado por la SOFOL, en la cual se hace constar que el promotor ha sido evaluado por la Hipotecaria, comprometiéndose a otorgar los créditos a través de la misma, toda vez que le sean asignados los recursos financieros de FOVI.

Esta información se presenta en sobre cerrado, se anexa a continuación:

Inmobiliaria Pro – Hogar, S.A. de C.V.

FORMATO FOVI-304-011

Fecha: 01 de julio de 1999.

Registro Actualizado del promotor en FOVI
No. 09-0806-44

CUOTA DE INSCRIPCION

SUBASTA CLAVE No. S.V. 05/0999/T-A y B
CATEGORIA DE VIVIENDA No. B1

Nombre del conjunto habitacional: **VILLAS DE LA PAZ**
Año en que se registró el proyecto en FOVI: **1999** N° de oficio: **13040**

CALCULO DEL IMPORTE EN PESOS:

1.- Estimación unitaria del valor de la vivienda	\$ 166,700.00
2.- Porcentaje de crédito individual por vivienda	90 %
IGUAL	150,030.00
3.- N° de viviendas participantes	60
TOTAL	9,001,800.00
4.- Factor de cuota al milla (1/2 al millar)	0.0005
5.- Importe de la cuota	<u>\$ 4,500.90</u>

Cheque No. 168 a cargo del Banco INVERLAT, S.A.

ATENTAMENTE


Arq. *Leopoldo Setzer Aranda*

Marsella N° 53 Col. Juárez México, D.F. C.P. 06600 Tel. 5533-2040

Inmobiliaria Pro – Hogar, S.A. de C.V.

FORMATO FOVI-304-012

Fecha: 01 de julio de 1999.

Registro Actualizado del promotor en FOVI
No. 09-0806-44

CARTA DE PRESENTACION

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA
Presente

Nombre del conjunto habitacional: **VILLAS DE LA PAZ**

Año en que se registró el proyecto en FOVI: **1999** N° de oficio: **13040**

Anexamos en sobre cerrado nuestra postura para la subasta de derechos sobre créditos para financiar vivienda, clave No. S.V. 05/0999/T-A y B.

ATENTAMENTE



Arq. Leopoldo Setzer Aranda

Inmobiliaria Pro - Hogar, S.A. de C.V.

FORMATO FOVI-304-013

Fecha: 01 de julio de 1999.

Registro Actualizado del promotor en FOVI
No. 09-0806-44

POSTURA

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA
Presente

Subasta de derechos sobre créditos para financiar vivienda clave No. S.V.
05/0999/T-A y B

Categoría de la vivienda N° B1

Nos permitimos manifestar que la aportación que estamos dispuestos a realizar a FOVI es de 1 (UNO) centavos y 0 (CERO) décimas de centavo, por cada peso de crédito que se ejerza al amparo de esta subasta.

ATENTAMENTE



Arq. Leopoldo Setzer Aranda

Inmobiliaria Pro – Hogar, S.A. de C.V.

FORMATO FOVI-304-015

Fecha: 01 de julio de 1999.

Registro Actualizado del promotor en FOVI
No. 09-0806-44

COMISION DE COMPROMISO

SUBASTA CLAVE No. S.V. 05/09999/T-A y B
CATEGORIA DE LA VIVIENDA No. B1

Referente al conjunto habitacional Villas de la Paz, ubicado en el kilómetro 20.5 de la carretera México –Texcoco, los Reyes la Paz, Estado de México.

Año en que se registró el proyecto en FOVI: 1999 N° de oficio: 13040

Por medio de la presente, me permito anexar cheque No. 169, a cargo del Banco INVERLAT, S.A. por \$ 4,500.90 por concepto de la comisión de compromiso, que corresponde al mismo monto de la cuota de inscripción, en el entendido de que, de recibir asignación de derechos sobre créditos, se tomará a cuenta de la postra en el momento de ejercer lo derechos de medio plazo. En caso contrario, me será devuelto el cheque por este concepto.

ATENTAMENTE



Arq. Leopoldo Setzer Aranda

CARTA DE INTENCION Y CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE
REQUISITOS

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA
P r e s e n t e

En relación a las convocatorias publicadas por el FOVI, por medio de la presente solicitamos participar con el conjunto habitacional de nombre:

VILLAS DE LA PAZ

Hemos evaluado al promotor y anteproyecto del conjunto habitacional y en caso de que se le asignen recursos, en principio nos comprometemos a otorgar los créditos para la adquisición o consolidación de las viviendas de referencia y, en su caso, el crédito para construcción, de conformidad con las convocatorias, las Condiciones Generales de Financiamiento y de las circulares de FOVI.

Asimismo, manifestamos nuestra aceptación para que el FOVI cobre a este Intermediario por cuenta del promotor, la pena correspondiente por no ejercer los derechos asignados.

La vigencia de esta carta de intención es de 360 días naturales contados a partir de esta fecha y queda condicionada a que el promotor obtenga, mediante el sistema de subastas de FOVI, la asignación de derechos sobre créditos, así como también, a que el promotor y los adquirentes de las viviendas cumplan con las normas y políticas establecidas por este intermediario financiero y por FOVI, por lo cual, el expediente correspondiente queda a la disposición de ustedes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL

Los resultados de la subasta en la que participó Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V., fueron favorables para esta última. La asignación de recursos, se hace constar con el siguiente documento dirigido al promotor, por parte de FOVI:

FOVI

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

B-441-DG-304-017

REFERENCIA: 0060600534

MEXICO, D.F. 13 DE AGOSTO DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.
MARSELLA N° 53 COL. JUAREZ
MEXICO, D.F., C.P. 06600
P R E S E N T E

REF. VILLAS DE LA PAZ UBICADO
EN: LOS REYES, ESTADO DE MEX.
60 VIVIENDAS TIPO B1
REGISTRO PROYECTO: N° 9813045
DE FECHA 26 DE JUNIO DE 1999.

Nos permitimos hacer de su conocimiento que de acuerdo con los resultados de la subasta de derechos sobre créditos clave N° 05/0999/T-A y B, en la categoría No. 4, las posturas que recibieron asignación de derechos fueron aquéllas cuyas aportaciones estuvieron comprendidas entre 2.0 centavos y 0.5 centavos por cada peso del importe total de los créditos cuyos derechos fueron subastados, mismas que reflejaron una aportación ponderada de 0.8 centavos por peso.

En razón de lo anterior, a su postura recibida en este fondo con folio No. 106, se le asignaron derechos condicionados con un monto de \$ 9,001,800.00 (nueve millones, un mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) para 60 viviendas tipo B1 del conjunto habitacional con registro No. 9813045 en el entendido

que de acuerdo con su propuesta de aportación al programa financiero del FOVI será de 1.0 centavos por peso de crédito que se ejerza.

Se reitera que tendrá un plazo de ciento ochenta días naturales a partir de la fecha de celebración de la subasta para obtener la aprobación técnica respectiva, entendiéndose como tal, la autorización del proyecto ejecutivo, arquitectónico y urbanístico del grupo de viviendas que hayan obtenido asignación de derechos sobre créditos condicionados que deberá incluir la Licencia de construcción y demás autorizaciones vigentes para iniciar la construcción de las viviendas.

La obtención de la aprobación técnica es requisito para que la edificación o adquisición de la vivienda sea financiada. Esta última será otorgada exclusivamente por el FOVI.

Transcurrido el plazo mencionado de ciento ochenta días naturales, FOVI cancelará los derechos y le permitirá al promotor participar una sola vez con el mismo proyecto en una nueva subasta dentro de los siguientes seis meses, sin pagar su cuota de inscripción, siempre y cuando anexe a la documentación copia de la carta de cancelación de derechos expedida por FOVI.

Ustedes dispondrán de un plazo de veinticuatro meses contados a partir de que el intermediario financiero haya firmado con el FOVI el crédito, para que los acreditados finales ejerzan la totalidad de los derechos sobre los créditos individuales asignados.

Asimismo anexamos el formato del logotipo de este fondo, el cual deberá ser exhibido en un letrero en las obras que financiamos a más tardar a los 15 días siguientes del inicio de las mismas, conservando las proporciones que en el mismo se indican.

El incumplimiento de la obligación indicada anteriormente, causará una pena equivalente al uno al millar sobre el monto de los derechos asignados y se suspenderán las ministraciones de todos los conjuntos promovidos por ustedes.

En el evento de generarse las penas antes mencionadas, el promotor deberá cubrir al FOVI el importe de las mismas en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir de la fecha en que este fondo le comunique la

sanción correspondiente, de no hacerlo, se procederá a la cancelación de los derechos sobre créditos asignados en la presente carta.

Finalmente, ratificamos la disposición en el sentido de que no existe cambio a una categoría superior.

ATENTAMENTE

BANCO DE MEXICO

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO
BANCARIO A LA VIVIENDA

Lic. Manuel Zepeda Payeras
Director General

Una vez asignados los recursos condicionados por parte del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la vivienda (FOVI), se integran cuatro expedientes tamaño carta, para realizar la evaluación del proyecto y obtener el registro del proyecto ejecutivo ante FOVI.

Estas carpetas ingresaron a la Sofol: Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V. y con ellos se dio inicio al trámite del estudio financiero, técnico y legal del promotor. Motivo por el cual, no se presentan físicamente los documentos que integra cada una, sólo se hace mención de los puntos que abarca cada carpeta.

➤ CARPETA A. EXPEDIENTE FINANCIERO.

1.- INFORMACION FINANCIERA.

- Solicitud de crédito debidamente firmada y requisitada.
- Estados financieros internos.

2.- FLUJO DE EFECTIVO DEL PROYECTO.

- Se detalla en forma mensual por la vigencia del crédito puente, anexando las bases de elaboración y premisas de cálculo del mismo.
- Se presentó el calendario de edificación, venta e individualización.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

- Se anexó copia del plano arquitectónico a tamaño carta del tipo de viviendas del desarrollo.

4.- MERCADO

- Se especifican los aspectos de la oferta de la vivienda en la plaza, indicando características de las viviendas de la competencia, números de desarrollos y viviendas, razones para determinar la ubicación del proyecto, etc.,
- Se abarcan aspectos de la forma de comercialización del proyecto, planes de publicidad, casa muestra, cantidad de prospectos, preventas, etc.,

5.- AVALES

- Se anexa copia de la Escritura Constitutiva de la sociedad, así como el poder notarial del representante legal.

6.- CURRICULUM DEL CONSTRUCTOR.

➤ **CARPETA B1. EXPEDIENTE TECNICO, DOCUMENTACION PARA ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE PROYECTO Y CONSTRUCCION.**

Se integró en diskette la siguiente documentación:

1.- DOCUMENTACION GENERAL.

- Plano de acabados
- Plano de crecimiento
- Plano de instalación sanitaria de la vivienda
- Plano de instalación hidráulica de la vivienda
- Plano de instalación eléctrica

2.- DOCUMENTACION LEGAL.

- Factibilidad de uso de suelo
- Escritura de propiedad
- Boleta predial
- Alineamiento y número oficial

3.- SERVICIOS.

- Factibilidad de agua potable
- Factibilidad de red de alcantarillado
- Factibilidad de energía eléctrica

4.- OBRAS EXTERIORES.

- Plano de distribución eléctrica y de alumbrado
- Plano o croquis de locales para basura
- Plano de instalación sanitaria, agua potable y drenaje pluvial.

5.- ESTUDIOS Y MEMORIAS TECNICAS DEL PROYECTO.

- Memoria del diseño estructural.

6.- PRESUPUESTOS.

- Presupuesto de obra: Urbanización e Infraestructura
- Programa de edificación
- Programa de urbanización y obras exteriores
- Especificaciones particulares de obra

➤ CARPETA B2. DOCUMENTACION DEL REGISTRO DEL PROYECTO EJECUTIVO.

Para tal efecto, se integró la siguiente documentación:

1.- CARTA EN ORIGINAL Y DOS COPIAS

- Solicitando a Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V. el trámite ante FOVI de la obtención del Registro de Proyecto Ejecutivo.

2.- PLANO DE UBICACIÓN

- Plano de la ciudad con ubicación del predio
- Plano de la zona, señalando el equipamiento urbano
- Plano topográfico, con curvas de nivel y medidas del predio

3.- PLANOS DE DISEÑO URBANO

- Lotificación, sembrado y agrupamiento de vivienda con zonificación por tipos de listados de numeración usual de manzana y lotes.

4.- PLANOS DE VIVIENDA

- Planos prototipo de plantas, fachadas y cortes.
- Planos estructurales

5.- ESPECIFICACIONES

- De construcción
- De urbanización
- Tabla de características del conjunto habitacional

6.- AUTORIZACIONES

- Constancia de autorización del fraccionamiento o planos sellados
- Licencia de construcción
- Registro de promotor actualizado del FOVI

➤ CARPETA C. EXPEDIENTE LEGAL

1.- ESCRITRA CONSTITUTIVA

- Se presentó copia certificada, la cual contiene los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

2.- APODERADOS.

- Se integró copia certificada del poder notarial del representante legal del promotor, el cual cuenta con facultades para suscribir y avalar títulos de crédito, así como para recibir ministraciones.

3.- GARANTIAS PRINCIPALES DEL CREDITO

- Se presentó copia certificada legible del título de propiedad a favor de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V. , la cual contiene los datos de inscripción en el Registro Público de la propiedad.
- Se desglosó en hoja anexa la superficie del terreno, la superficie que abarcarán cada una de las viviendas, las condiciones de urbanización actual y su valor por metro cuadrado.

4.- GARANTES HIPOTECARIOS

- Como persona moral, se presentó copia certificada del Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la propiedad, escritura constitutiva y sus reformas.

Del análisis interno del estudio financiero, técnico y legal y como parte del flujo de operación de la Sofol, se presenta al comité de crédito un Resumen ejecutivo del promotor para la aprobación de los socios de la Sofol que integran el comité en el siguiente formato:

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
RESUMEN EJECUTIVO
INMOBILIARIA PRO - HOGAR, S.A. DE C.V.
VILLAS DE LA PAZ CON 60 VIVIENDAS TIPO B1 ESTADO DE MÉXICO

FECHA: 20 AGOSTO 1999.

DATOS PARA EL COMITÉ DE CREDITO

PRINCIPAL ACCIONISTA:	ING. CARLOS BOJORGES TREJO LIC. EDUARDO MONTES DE OCA	50 % 50 %
------------------------------	--	--------------

PROYECTO:	VILLAS DE LA PAZ	
UBICACIÓN:	KM 20.5 CARRETERA MEXICO TEXCOCO LOS REYES LA PAZ, ESTADO DE MÉXICO	

VALOR DEL PROYECTO	N° VIVIENDAS	TIPO	RECAMARAS	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCCION
\$9,001,800	60	B1	2	93.00 m2	52.91 m2

DESTINO DEL CREDITO:	FINANCIAMIENTO A CONSTRUCCION E INDIVIDUALIZACION
ETAPAS:	UNA
PLANTEAMIENTO DE LA OPERACIÓN:	SE FIRMARA EL CONTRATO POR LAS 60 VIVIENDAS, CON UN ANTICIPO DEL 15% DE CAPITAL DE TRABAJO SOBRE EL CREDITO PTE.

GARANTIAS	<p>EL TERRENO Y CONSTRUCCIONES DONDE SE LLEVARA A CABO EL PROYECTO.</p> <p>EL AREA DONDE SE EDIFICARAN LAS VIVIENDAS TIENE UNA SUPERFICIE DE 6,262.64 m2 CUYO VALOR POR METRO CUADRADO ES DE \$ 230.71 PARA UN IMPORTE TOTAL DE \$ 1,444,853.67</p> <p>LAS GARANTIAS MENCIONADAS IMPORTAN UN TOTAL DE COBERTURA DE 16.05% PARA EL CREDITO PUENTE A OTORGAR, SE CUENTA CON EL AVAL DE: ING. CARLOS BOJORGE TREJO LIC. EDUARDO MONTES DE OCA VILLANUEVA</p>
-----------	---

OPINION FINANCIERA:	<p>LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA SE OBSERVA SANA, NO PRESENTA INGRESOS DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA EN UN PERIODO PREOPERATIVO, SU NIVEL DE SOLVENCIA ES ADECUADO, PRESENTA UN NIVEL DE APALANCAMIENTO CASI NULO, SE OBSERVA UNA BUENA INVERCIÓN DE RECURSOS PROPIOS DE LA EMPRESA EN EL PROYECTO VILLA DE LA PAZ, LO CUAL ES BUENO. POR LO QUE CONSIDERAMOS A LA EMPRESA COMO SUJETA DE CREDITO.</p>
OPINION DE MERCADO:	<p>ADECUADA, EL PROYECTO CUENTA CON LA DEMANDA SUFICIENTE PARA SU COLOCACION, ASÍ COMO DE QUE LA VENTA DEL CONJUNTO HABITACIONAL ES APOYADA CON PUBLICIDAD SUFICIENTE PARA TENER ÉXITO.</p>
CONCLUSIONES:	<p>SE CONSIDERA QUE LA OPERACIÓN PRESENTA UN RIESGO NORMAL, POR LO QUE SE PROPONE SU AUTORIZACION A ESTE COMITÉ DE CRÉDITO</p>

4.2 DESARROLLO DEL CASO

La decisión unánime de los socios, fue financiar a Inmobiliaria Pro – Hogar, S.A. de C.V. con recursos FOVI.

Por tal motivo, se protocolizó el contrato de apertura de crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria en la Notaría No. 25 del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán, el cual se presenta a continuación:

4.2.1. CREDITO PUENTE

LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN

NOTARIA NUMERO 25

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE: EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN A) BANCO DE MÉXICO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA, EN LO SUCESIVO “FOVI”, REPRESENTADO POR “HIPOTECARIA MEXICANA”, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, EN LO SUCESIVO “LA HIPOTECARIA”, Y B) INMOBILIARIA PRO – HOGAR, S.A. DE C.V. EN LO SUCESIVO “LA ACREDITADA”, REPRESENTADA POR EL SR. ING. CARLOS BOJORGES TREJO Y EL LIC. EDUARDO MONTES DE OCA VILLANUEVA, POR SU PROPIO DERECHO EN SU CARÁCTER DE OBLIGADOS SOLIDARIOS.

Vol. 453

Núm. 13,623

Fecha 08 – septiembre – 1999.

-----NUMERO TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES-----

En la ciudad de México, a los ocho días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, Yo el Licenciado Miguel Angel Alaniz Villagrán, titular de la Notaría Pública Número veinticinco del Distrito Federal, hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA que ante mí celebran:

- A) "BANCO DE MÉXICO", en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, a quien en lo sucesivo se le denominará FOVI, quien comparece exclusivamente a aceptar la hipoteca que se constituye a su favor en primer lugar, representado por Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a su vez representada por los señores Licenciados: Jose Juan Miranda Sánchez y Salvador Marín Castelán.
- B) "HIPOTECARIA MEXICANA", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, a quien en lo sucesivo se le denominará "La Hipotecaria", representada en este acto por los señores Licenciados Jose Juan Miranda Sánchez y Salvador Marín Castelán, como acreditante y acreedora hipotecaria en segundo lugar.
- C) "INMOBILIARIA PRO-HOGAR", Sociedad Anónima de Capital Variable, a quien en el curso del presente contrato se le denominará "La Acreditada", representada en este acto por el señor Ing. Carlos Bojorges Trejo.
- D) Y en su carácter de obligado solidario comparece el señor Licenciado Eduardo Montes de Oca Villanueva, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas que se detallan a continuación:

DECLARACIONES

Declaran las partes bajo protesta de decir verdad, advertidas por el suscrito notario de las penas aplicables a los que declaran con falsedad en los términos de lo dispuesto por los Artículos Ochenta y Uno de la Ley del Notariado y Doscientos Cuarenta y Siete fracción primera del Código Penal, ambos del Distrito Federal, en lo que a cada una corresponde, lo siguiente:

I. DECLARACIONES DE “LA HIPOTECARIA”

- A. LEGAL EXISTENCIA DE “LA HIPOTECARIA”.** Que se constituyó mediante escritura número treinta y cinco mil setecientos trece, de fecha dos de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fé del Licenciado Juan José Galarza Ruiz, Notario Público número once del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil número ciento ochenta y ocho mil ochocientos veintitres de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro.
- B. FONDOS DEL CREDITO.** Que es una sociedad Financiera que otorga créditos al sector inmobiliario y al efecto opera con fondos provenientes de BANCO DE MÉXICO, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), teniendo “LA HIPOTECARIA”, la facultad de recuperación certifica, ya sea a través de la vía judicial o extrajudicial.
- C. REPRESENTACION DE FOVI.** Que es representante de FOVI, lo cual se acredita con el testimonio de la escritura pública número cincuenta y tres mil ciento setenta, de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fé del Licenciado Alfonso Zermeño Infante, Titular de la Notaría Pública Número Cinco del Distrito Federal.

II. DECLARACIONES DE LA ACREDITADA.

- A. OBJETO DEL CREDITO.** Que ha solicitado a la Hipotecaria el otorgamiento de un crédito cuyo importe se destinará para la construcción de los inmuebles descritos en la declaración D, por lo que La Hipotecaria mediante acuerdo tomado por el Comité de Crédito, de fecha veinte de agosto de mil novecientos noventa y nueve, autorizó un financiamiento a La Acreditada para la construcción de sesenta viviendas del tipo B del Conjunto habitacional denominado Villas de la Paz, el cual se ubica en la localidad de Los Reyes La Paz, Estado de México, de conformidad con las características, medidas y superficies que se detallan en los planos firmados por esta.
- B. LEGAL EXISTENCIA DE LA ACREDITADA.** Que acredita su existencia legal mediante testimonio de la escritura número trece mil doscientos noventa y cuatro, de fecha dieciseis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, otorgada ante la fé del señor Licenciado Jesús Sandoval Pardo, Notario Público número quince de Tlalnepantla, Estado de México, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número doscientos treinta y cuatro mil cuatrocientos noventa y seis de fecha primero de junio de mil novecientos noventa y ocho, y que su objeto social le permite celebrar el presente contrato, según como lo dispone el propio instrumento notarial.

C. DECLARACIONES DE LA ACREDITADA CON MOTIVO DEL OTORGAMIENTO DEL CREDITO. La acreditada bajo protesta de decir verdad, declara que:

- 1) Cuenta con la capacidad legal necesaria para suscribir válidamente este contrato, los pagarés y cualquier otro convenio, contrato, título de crédito, documento o instrumento relacionado con el mismo.
- 2) Los balances generales y los estados de pérdidas y ganancias de La Acreditada, presentados a La Hipotecaria para los periodos en ellos indicados, son completos y correctos y reflejan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones de La Acreditada a dichas fechas y dichos documentos contables han sido preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en México y aplicados consistentemente en ejercicios anteriores.
- 3) No se encuentra en incumplimiento de ningún término o condición de contrato, convenio o documento alguno del que sea parte, cuyo incumplimiento pudiera acarrear consecuencias importantes adversas para sus operaciones, bienes o situación financiera.
- 4) Tiene la plena propiedad y posesión de todos sus bienes indicados en el balance general a que se refiere y que dichos bienes carecen de todo gravamen y limitación de dominio.
- 5) La celebración del presente contrato y la suscripción de los títulos, documentos e instrumentos que se contemplan en el mismo, no motivará que La Acreditada incumpla ningún término, condición y obligación de ningún contrato, convenio, instrumento o documento del que sea parte.
- 6) La información financiera y contable que ha presentado a La Hipotecaria, para el otorgamiento de este crédito, refleja de manera exacta y fiel la situación económica de su empresa. Por lo cual no se ha incurrido en ninguno de los supuestos del artículo doce de la Ley de Instituciones de Crédito, manifestando que conoce el texto y alcance legal del precepto citado.
- 7) Conoce en todos sus términos las características y condiciones generales de financiamiento del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda y esta enterada de que dicho Fondo prohíbe que se concentren adquirentes de una sola asociación, patrón o un solo gremio, inclusive tomando al sector público federal como un todo y al estatal también como un todo, en más del veinticinco por ciento en un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos, así como también que el crédito que se le otorga no podrá exceder del sesenta y cinco por ciento del valor del proyecto inmobiliario financiado y que se destinará para la terminación del mismo.

8) Que es responsable en su integridad del proyecto que se desarrollará y que conoce, previo estudio del terreno, sus condiciones físicas y climatológicas, así como las disposiciones de materiales, uso de suelo, de construcción y mano de obra de la localidad donde se ejecutarán las obras, por lo que está consciente de que existen las condiciones necesarias para el tipo de obra que va a desarrollar.

D. TITULO JUSTIFICATIVO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. La Acreditada manifiesta bajo protesta de decir verdad, que es propietaria del inmueble donde se construirá el Conjunto Habitacional denominado Villas de la Paz y que es el lote de terreno denominado Xalpa, ubicado en calle Turqueza sin número, en los Reyes Acaquilpan, Municipio de La Paz, Estado de México, lo que acredita con el testimonio de la escritura pública número trece mil trescientos cincuenta y nueve de fecha veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve, e inscrita en el volumen doscientos tres, libro primero de la sección primera de fecha veintiocho de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, dicho inmueble tiene una superficie de seis mil doscientos sesenta y dos metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, con los linderos, medidas y colindancias que se detallan a continuación: AL NORTE: en ciento ocho metros quince centímetros con propiedad que es del señor Roberto Martínez, AL SUR en ciento seis metros sesenta centímetros con propiedad que es del señor Elías Ortiz Solís, AL PONIENTE en cincuenta y seis metros quince centímetros con propiedad de la compañía LANSA, Sociedad Anónima de Capital Variable y AL ORIENTE en sesenta metros cincuenta centímetros con propiedad que es de la señora Irma Ortiz. En dicho terreno se llevará a cabo la construcción de sesenta viviendas, las cuales se describen en la memoria descriptiva.

E. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES. Que el terreno al que se refiere el inciso D anterior, se encuentra libre de todo gravamen y/o limitación de dominio, no teniendo inscrita declaratoria alguna que establezca provisiones, usos, reservas o destinos, como lo demuestra con el Certificado de Libertad de Gravámenes de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y nueve, expedido por el Registro Público de la Propiedad de Texcoco, México.

F. SITUACIÓN FISCAL. Que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, lo que acredita con la constancia de NO adeudo fiscal expedida por la Tesorería Municipal de Los Reyes La Paz, Estado de México.

G. LICENCIA DE CONSTRUCCION. Que cuenta con la Licencia de Construcción número diez mil ciento noventa, de fecha trece de febrero de mil novecientos noventa y nueve, expedida por Desarrollo Urbano Municipal de Los Reyes La Paz, Estado de México, con vigencia al día trece de febrero del dos mil.

H. UNIDADES DE INVERSIÓN. Con fecha primero de abril de mil novecientos noventa y cinco, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y Reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y la Ley del Impuesto sobre la Renta, el cual fue emitido por el Congreso de la Unión el día veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y cinco. En dicho decreto se autoriza al Banco de México a llevar a cabo la cotización de la unidad de cuenta, denominado Unidad de Inversión, en adelante UDI, la cual se podrá utilizar para llevar a cabo operaciones dentro del territorio nacional, debiendo cubrirse las mismas en pesos, al equivalente que publique dicho Banco Central en el Diario Oficial de la Federación para la fecha en la que se efectúe el pago.

Que conoce el decreto que estableció que las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión UDIS, y su esquema financiero al amparo del cual se celebrará el presente contrato, que sabe que las UDIS no son una nueva moneda, sino solo una unidad de referencia cuyo valor en pesos será presentado a partir de la fecha en que se formalice este contrato, en consecuencia reconoce en términos del artículo setenta y ocho del Código de Comercio, que el pago del crédito, comisiones e intereses que deba realizar en términos del mismo se harán en pesos, calculando el importe correspondiente del monto de la obligación en UDIS, al valor en pesos que tengan estas en la fecha en que se realice el pago.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

-----CLAUSULAS-----

PRIMERA. DEFINICIONES. Para efectos del presente contrato, las partes convienen en definir el significado de los siguientes términos:

“Tasa de Interés FOVI”. Es la tasa de interés anual que se aplica a créditos hipotecarios para la construcción, determinada por el BANCO DE MÉXICO, que es de cinco por ciento anual aplicable sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito en UDIS.

“Tasa Alternativa”. Es cualquier otra tasa de interés que determine BANCO DE MÉXICO como Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, que sustituya a la anterior.

“Fecha de Corte”. Día en que LA HIPOTECARIA establece la Tasa de Interés en los términos que anteceden, que para efectos del presente contrato es a más tardar el día último hábil de cada mes.

“Condiciones Generales de Financiamiento”. Son las condiciones emitidas por el Banco de México, mismas que son difundidas por dicho Fondo, las cuales regulan los créditos que FOVI opera a través de Intermediarios Financieros. Estas condiciones son entregadas por FOVI a los promotores de vivienda previa a la obtención de su registro ante el mencionado Fideicomiso.

“Unidad de Inversión o UDI”. Es la unidad de cuenta en la que se denominarán todas las obligaciones de pago en pesos, convenidas o generadas con motivo de este instrumento.

SEGUNDA APERTURA DE CREDITO. La Hipotecaria otorga a La Acreditada un crédito bajo la forma de apertura simple con garantía hipotecaria y personal, en los términos del presente contrato, hasta por la cantidad de 3,472,322 Unidades de Inversión, que multiplicados por el valor de las Unidades de Inversión publicado por el Banco de México para la fecha de firma de este contrato, que es de 2.592444, el importe de la apertura es de \$ 9,001,800.00 (nueve millones un mil ochocientos pesos 00/100 M.N.)

Las partes convienen en pactar el presente crédito en Unidades de Inversión (UDIS) por lo que con fundamento en el Artículo setenta y ocho del Código de Comercio, La Acreditada se obliga a ejercer y pagar el crédito en pesos, determinando el importe a pagar en pesos al valor que aquella Unidad de Inversión tenga al momento de pago. En el importe del presente crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones, gastos, primas de seguros y demás cantidades que La Acreditada deba cubrir a La Hipotecaria, en los términos de este contrato.

En el régimen interno de La Hipotecaria, corresponde a este crédito el número 981534 y está clasificado como un crédito para vivienda FOVI tipo B.

TERCERA. DESTINO DEL CREDITO. La Acreditada se obliga a destinar las disposiciones que haga al amparo del crédito otorgado, a la construcción y terminación de sesenta viviendas tipo B, que integran el conjunto habitacional Villas de la Paz.

CUARTA. DISPOSICIONES DEL CREDITO. La Acreditada conviene en disponer del crédito establecido, sujetándose a las disponibilidades y posibilidades de La Hipotecaria y en proporción al avance de obra que presente. Para estos efectos se deberán brindar las facilidades necesarias al inspector de las obras que designe La Hipotecaria o FOVI, quien tendrá la función de certificar el avance que presenten las obras, el cual deberá apegarse al calendario de obra presentado por La Acreditada y aprobado por FOVI y por La Hipotecaria.

La Acreditada podrá disponer del importe del crédito otorgado durante un plazo que vencerá el día siete de marzo del dos mil. La Acreditada podrá solicitar a La Hipotecaria, por escrito treinta días antes del vencimiento, una prórroga por tres meses más, siempre y cuando haya construido y vendido antes de la fecha indicada para la disposición del crédito, cuando menos el sesenta por ciento de las Unidades que integran el conjunto habitacional. Dicha ampliación quedará sujeta a la aprobación de FOVI.

QUINTA. MINISTRACIONES. Las disposiciones que se efectúen al amparo de este crédito por La Acreditada, se efectuarán a través de ministraciones. La Acreditada podrá disponer de una primera ministración del quince por ciento del monto del crédito, tres días hábiles después de la fecha de firma del presente instrumento, siempre y cuando FOVI entregue a la Hipotecaria los recursos correspondientes. Las siguientes ministraciones sólo serán otorgadas una vez que la presente escritura haya sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. La disposición se hará en proporción al avance de la construcción y por las cantidades que determine el inspector de las obras designado por La Hipotecaria, como resultado de la inspección que practique del avance en la construcción del proyecto.

En este acto, La Acreditada faculta a los señores Lic. Eduardo Montes de Oca Villanueva e Ing. Carlos Bojorges Trejo, quienes tienen facultades para suscribir títulos de crédito, para que, conjunta y/o separadamente, reciban de La Hipotecaria el importe de cada una de las ministraciones, firmando pagarés y todo tipo de documentos que acusen el recibo de las ministraciones del crédito.

SEXTA. INTERESES ORDINARIOS. Las cantidades ejercidas por La Acreditada causarán intereses sobre saldos insolutos diarios, a una tasa anual de interés ordinaria de DIEZ por ciento que resulta de sumar a la Tasa de interés FOVI, CINCO puntos porcentuales. Los intereses serán exigibles por mensualidades vencidas, el último día hábil de cada mes, a partir de la fecha de la primera disposición. Las partes convienen en que los intereses podrán modificarse a la alza o a la baja, como consecuencia de las variaciones en las condiciones de operación de la Banca, de las sociedades Financieras de Objeto Limitado o de las condiciones que prevalezcan en el mercado para créditos de naturaleza similar, así como en que FOVI podrá determinar una tasa de interés diferente a la definida en la cláusula anterior y modificarlo para dejarlo acorde a las Condiciones del Mercado Financiero que rijan en la fecha de la revisión, quedando La Acreditada obligada a liquidar el interés con la nueva tasa que en su caso establezca FOVI desde la fecha del aviso dado por La Hipotecaria a La Acreditada. Los intereses se calcularán dividiendo la tasa anual de interés ordinaria, entre 360 y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada mes y por el saldo insoluto diario en UDIS, a cargo de la Acreditada durante el mes.

La Acreditada se obliga a pagar los intereses y demás obligaciones convenidas, al valor que en pesos tengan las UDIS, en las fechas establecidas, en las oficinas de La Hipotecaria, sin necesidad de aviso previo o recordatorio.

SEPTIMA. INTERESES MORATORIOS. En caso de que La Acreditada no cubra oportunamente cualquiera de las cantidades que está obligada a cubrir, pagará a La Hipotecaria, en adición a los intereses ordinarios, intereses moratorios a razón de una tasa anual de diez puntos porcentuales aplicables sobre el saldo insoluto del crédito, por todo el tiempo que dure la mora.

OCTAVA. PLAZO Y FORMA DE PAGO. El plazo de vigencia del crédito concedido en este contrato, vence el día siete de marzo del dos mil, por lo que a más tardar en esta fecha La Acreditada debe liquidar las cantidades dispuestas al amparo de este contrato, así como sus intereses, accesorios y demás consecuencias legales. Dicho plazo podrá ampliarse por tres meses más, siempre y cuando La Acreditada lo solicite por escrito treinta días antes del vencimiento.

El plazo para la terminación de la construcción de las viviendas que por este contrato se financian, vence seis meses después del día de la fecha de firma de este instrumento.

La Hipotecaria podrá intervenir el destino de los fondos y/o rehusar su entrega, si a su juicio, las estimaciones no corresponden a la obra ejecutada o la construcción de las viviendas no se encuentra en condiciones de que con las cantidades no dispuestas del crédito queden terminadas dentro del plazo convenido y de acuerdo con las especificaciones y plano aprobados por la Hipotecaria. Igualmente, la Hipotecaria podrá rehusar la entrega de fondos a La Acreditada, si ésta no se encuentra al corriente en el pago de los intereses ordinarios, o si realiza la construcción de

las viviendas en contravención a lo señalado por el Reglamento de construcción de la localidad donde se ubican las viviendas o de los permisos recibidos por la autoridad correspondiente.

NOVENA. APORTACION AL PROGRAMA DE VIVIENDA DE FOVI. La Acreditada en este acto instruye a La Hipotecaria para que deduzca de cada disposición del crédito, la aportación al programa del FOVI, de acuerdo a su postura presentada ante dicho Fondo para obtener los derechos de crédito que ejerce mediante este contrato. Dicha postura fue de uno punto cero centavos de cada peso del importe del crédito otorgado.

DECIMA. COMISIONES. Además de los intereses pactados, La Acreditada se obliga a pagar a La Hipotecaria comisiones y honorarios por los siguientes conceptos:

- a) Por apertura de crédito una cantidad equivalente al 2.25% sobre el importe del crédito, pagadera a la firma del presente contrato.
- b) Honorarios por concepto de supervisión de obra del 0.40% sobre el valor del proyecto, pagadera en la fecha de cada ministración, incluyendo la primera ministración del quince por ciento.
- c) Por concepto de avalúo, honorarios de cero punto veinte por ciento sobre el valor del inmueble financiado pagadero a la firma de este instrumento.
- d) Por estudio de factibilidad, honorarios del 0.9% sobre el valor de los inmuebles financiados considerando el valor a la fecha de firma de esta escritura y pagadera a la fecha de firma de este instrumento.

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LA ACREDITADA. La Acreditada se obliga a :

- a) Tomar por su cuenta en cualquier institución mexicana autorizada para el efecto o autoriza a La Hipotecaria para que lo haga en su nombre, una póliza de seguros de daños contra todo riesgo, que incluya incendio, rayo, explosión, terremoto, temblor, erupción volcánica, ciclón, granizo y caída de aviones, así como cualquier otro riesgo que señale La Hipotecaria, sobre los inmuebles hipotecados, por una suma igual al 100% del valor destructible de los mismos y dar aviso a la Aseguradora, con copia para FOVI y La Hipotecaria en caso de ocurrir algún siniestro.

Las pólizas mencionadas deberán ser expedidas o endosadas a favor de FOVI, como beneficiario en primer término y de La Hipotecaria en segundo término y estarán en vigor durante todo el tiempo en que permanezca insóluto saldo alguno derivado de este contrato, por lo que La Hipotecaria se reserva el derecho de tomar o de renovar las pólizas con cargo a La Acreditada, cuantas veces fuera necesario, en la compañía de seguros de su elección, sin que ello implique una obligación.

La Acreditada se obliga a pagar con toda puntualidad las primas causadas por los seguros a los que se refiere esta cláusula.

- b) Cumplir con todas las obligaciones que recaigan sobre los bienes hipotecados, por cualquier concepto: llámese cuotas, derechos, impuestos, contribuciones, cooperaciones o de cualquier otra manera, y si no lo hiciera, La Hipotecaria podrá pagarlas por cuenta de La Acreditada, obligándose ésta a reembolsarle su importe, más intereses calculados a la tasa que resulte de

LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN
Notaria Pública N° 25
Adolfo Prieto No. 325 Colonia Del Valle, México D.F.

sumar veinte puntos porcentuales a la tasa de interés ordinaria, por todo el tiempo que permanezcan insolutas total o parcialmente.

- c) No hipotecar, enajenar o afectar en cualquier forma, temporal o permanente, total o parcialmente los inmuebles hipotecados o los derechos sobre los mismos, sin consentimiento previo y por escrito de FOVI y de La Hipotecaria. En caso de que sea necesario constituir el Régimen de Propiedad en Condominio o proceder a la lotificación del terreno, se deberá solicitar a La Hipotecaria su conformidad con la división de la Hipoteca que se requiera.
- d) Pagar anticipadamente el saldo total a su cargo o a sustituir y/o mejorar la garantía, a satisfacción de La Hipotecaria, en el caso de que los inmuebles hipotecados fueran afectados mediante expropiación decretada por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal, incluyendo al Distrito Federal.
- e) Terminar la construcción de las viviendas dentro del plazo pactado para ello en este contrato. En caso de que La Acreditada habiendo dispuesto de la totalidad del crédito concedido no terminare la construcción de las viviendas, se obliga a terminar dicha construcción con sus propios recursos y sin que pueda otorgar una nueva hipoteca en tercer lugar dando en garantía los inmuebles sobre los que se constituye la hipoteca en este instrumento.
- f) Colocar en las obras para cuya realización se otorga este financiamiento, un letrero suficientemente visible en el que se diga que las mismas se llevan a cabo con el apoyo financiero de BANCO DE MEXICO como Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda y de Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado. En caso de no hacerlo, pagará una pena equivalente al uno al millar sobre el importe de los derechos sobre créditos asignados para este contrato por FOVI, en un plazo no mayor de treinta días en que la citada institución le comunique la sanción correspondiente.
- g) Mantenerse como negocio en marcha, sin cambiar de giro y objeto social.
- h) Entregar a La Hipotecaria la documentación que evidencie la inversión realizada, así como sus estados financieros en forma trimestral.
- i) Cubrir al momento de la firma, todos los honorarios y gastos legales así como de inscripción entre otros, que origine este contrato.
- j) A presentar a La Hipotecaria, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de terminación de las construcciones financiadas, copia del aviso de terminación de obra sellado por la autoridad correspondiente que compruebe el hecho.
- k) Convenir desde ahora como la base de venta para el remate de los inmuebles hipotecados, la cantidad que como valor físico (costo del terreno y la construcción) se determine en el avalúo que al efecto se realice previo al remate por una institución Bancaria que al efecto designe La Hipotecaria.

- i) A entregar a los compradores las viviendas totalmente terminadas de acuerdo con las especificaciones de construcción aprobadas por La Hipotecaria, a más tardar en la fecha de las escrituras de compraventa respectivas, y entregar a La Hipotecaria las pólizas de fianza que garanticen los vicios ocultos de la construcción de las viviendas por el plazo de un año.
- j) A garantizar la calidad de los inmuebles por el término de un año, a partir de la fecha de entrega de las viviendas a los finales compradores, mediante la individualización.

DECIMA SEGUNDA. CONDICIONES DE NO HACER. Sin previa autorización por escrito de La Hipotecaria, La Acreditada, además de las que establecen las leyes, no podrá:

- a) Adquirir participaciones, fusionarse o consolidarse con una empresa distinta de alguna subsidiaria o filial de las mismas. Tampoco podrá escindirse en una o mas sociedades.
- b) Modificar su objeto social para cambiar de giro.
- c) Reducir su capital contable que aparece en los estados financieros presentados para la autorización de esta operación, ni reducir su capital variable durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA TERCERA. INSPECCION. La Acreditada autoriza a FOVI y a La Hipotecaria, para que vigilen la debida inversión de los fondos derivados de este contrato y para inspeccionar en cualquier momento las obras de construcción y se obliga a dar todas las facilidades a los inspectores que designen para estos efectos FOVI y/o La Hipotecaria. Los honorarios por estas inspecciones serán por cuenta de La Acreditada.

DECIMA CUARTA. GARANTIAS. La Acreditada, sin perjuicio de la obligación general de responder solidariamente con todos sus bienes presentes y futuros, en garantía del pago puntual y preferente del capital, de sus intereses ordinarios y moratorios, primas de seguro, erogaciones e impuestos pagados por La Hipotecaria, gastos y costas en caso de juicio y demás obligaciones que se deriven puedan derivarse de este contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales, HIPOTECA expresamente y en primer lugar y grado a favor de Banco de México, quien en este acto expresamente acepta la hipoteca, a través de su representante, y en segundo lugar y grado a favor de Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, los inmuebles descritos en el presente instrumento.

OBLIGADOS SOLIDARIOS. Los señores Ing. Carlos Bojorges Trejo y Lic. Eduardo Montes de Oca Villanueva, por su propio derecho, mediante la firma de este instrumento, irrevocablemente garantizan el pago total y oportuno a su vencimiento de las obligaciones que resulten a cargo de La Acreditada, con motivo de este contrato. La garantía comprende capital, intereses ordinarios y moratorios y demás cantidades, costos y gastos pagaderos con respecto a las obligaciones garantizadas. Igualmente se obligan también a suscribir por aval los pagarés que amparen las disposiciones del crédito. Por tal motivo, convienen desde ahora expresamente en no invocar por ninguna causa o motivo la división de la deuda.

DECIMA QUINTA. MODIFICACIONES A LAS GARANTIAS. La Acreditada se obliga a no efectuar modificaciones al proyecto de edificaciones y/o de las viviendas construidas que constituyen la garantía del crédito, sin autorización expresa y por escrito de FOVI, obtenida a través de La Hipotecaria.

DECIMA SEXTA. MONTO POR EL QUE RESPONDEN LAS GARANTIAS. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo dos mil novecientos doce del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos en los Estados de la República, cada vivienda totalmente terminada responderá por una parte del saldo insoluto del crédito en Udis, es decir por la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS UNIDADES DE INVERSION, más accesorios legales, que el crédito presente al momento que sea exigible su pago o que la Acreditada desee liquidarlo total o parcialmente. En dicho momento se determinará la cantidad en pesos que deba cubrir la Acreditada.

DECIMA SEPTIMA. LIBERACION DE LAS GARANTIAS HIPOTECARIAS. FOVI Y La Hipotecaria, podrán a solicitud de La Acreditada y/o los Obligados Solidarios, liberar la totalidad o parte de los inmuebles previo pago de la parte proporcional del crédito en los términos de la cláusula anterior, lo anterior sin perjuicio de la obligación de La Acreditada de liquidar puntualmente, en las formas señaladas, las amortizaciones para el pago del crédito concedido en este contrato.

DECIMA OCTAVA. DENUNCIA O REDUCCIÓN DEL CONTRATO. Las partes convienen en que La Hipotecaria se reserva la facultad de restringir el importe del crédito así como el plazo en que La Acreditada tiene derecho a hacer uso del crédito o ambos a la vez. En caso de denuncia de este contrato, el crédito se extinguirá en la parte en que La Acreditada no hubiera hecho uso de él, se dará por vencido anticipadamente el plazo pactado y La Acreditada conviene pagar a La Hipotecaria de inmediato, el importe de las sumas de que haya dispuesto, más las sumas que le adeude por cualquier otro concepto derivadas del mismo contrato.

DECIMA NOVENA. VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO. Independientemente de lo pactado en la cláusula anterior, las partes convienen en que La Hipotecaria podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el reembolso del crédito y exigir de inmediato el pago del mismo, intereses y demás accesorios legales y convencionales en pesos por falta de cumplimiento de cualesquiera de las cláusulas del presente contrato, así como de presentarse cualquiera de los siguientes casos:

- a) Si la Hipotecaria comprueba que La Acreditada ha dado al crédito un destino diferente al convenido en este contrato.
- b) Si la Acreditada deja de cubrir puntualmente cualquiera de los pagos a que se refiere la cláusula octava, deja de pagar durante uno o más meses las primas de seguro, o deja de pagar los intereses ordinarios o moratorios causados por la falta de oportunidad en sus pagos en que haya incurrido.
- c) Si la Acreditada no pagare durante uno o mas bimestres consecutivos los impuestos o derechos que causen los inmuebles hipotecados, o si no pagare dentro de los diez días siguientes a la fecha que sea exigible cualquier otro adeudo a cargo de los bienes hipotecados. La Acreditada

- se obliga a mostrar a La Hipotecaria los comprobantes de pago cada vez que ésta lo requiera, en la inteligencia de que si no lo hace dentro de los cinco días a partir de la fecha en que fuera requerido por escrito, se entenderá que no se encuentra al corriente en los mencionados pagos.
- d) Si la Acreditada fuera declarada en quiebra o suspensión de pagos, cualquiera que sea la causa.
 - e) En cualquier otro caso en que la Ley establezca causa de rescisión o de terminación, aplicable a este contrato.

VIGESIMA. PROCEDIMIENTOS ELEGIBLES. Si la Hipotecaria exigiere el cumplimiento de las obligaciones a cargo de La Acreditada y/o los Obligados Solidarios, por la vía del embargo, ambas partes convienen:

- a) En que la Hipotecaria está expresamente autorizada para señalar los bienes que deban embargarse.
- b) En que la Acreditada no será depositaria de las fincas hipotecadas o de los bienes que se embarguen.
- c) En que los depositarios designados podrán, sin necesidad de autorización judicial, pagar con los productos de los bienes que se embarguen el importe de los intereses, gastos y demás obligaciones convenidas.
- d) En que en caso de rematarse los inmuebles hipotecados, si estuvieren ocupados por la Acreditada, ésta estará obligada a entregarlos desocupados dentro de un plazo de diez días contados a partir de la fecha de adjudicación y si no lo hiciere, pagará por vía de pena diariamente, la cantidad que resulte de aplicar el uno al millar sobre las dos terceras partes del valor del avalúo que se practique a los inmuebles al iniciar la aplicación de la pena. Sin perjuicio del derecho del adjudicatario o del adquirente de los inmuebles, de exigir la entrega de los mismos, en el concepto de que la pena se estipula por el simple retardo en el cumplimiento de esta obligación.

VIGESIMA PRIMERA. CASO FORTUITO. La Acreditada se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones contraídas en este contrato, aún en caso fortuito o de fuerza mayor y acepta esta responsabilidad.

VIGESIMA SEGUNDA. CESION. En este acto La Hipotecaria hace del conocimiento de La Acreditada, de que en caso de que La Hipotecaria incumpla con cualquiera de las obligaciones que tenga a su cargo derivadas del contrato de crédito número cero sesenta mil seiscientos treinta y cuatro, firmado por el Banco de México en su carácter de fiduciario del Gobierno Federal en el Fondo de Operación y Financiamiento a la Vivienda, y en general, cuando el mismo Banco denuncie el mencionado contrato de conformidad con el clausulado del mismo o cuando éste considere que, a su juicio, La Hipotecaria no reúne los requisitos y cualidades necesarios para la operación de los recursos materia de este financiamiento, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento y a la Regulación Específica para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, emitidas por FOVI, para reglamentar la intervención de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en el manejo de los recursos del citado Fideicomiso, cederá a el mencionado Banco, sin limitación alguna los derechos derivados del presente contrato, para que éste los ejercite por sí o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del

financiamiento materia del presente contrato. Dicha cesión, sujeta a condición suspensiva, surtirá efectos, por el saldo insoluto del crédito, considerándose en éste el principal y accesorios. EL Acreditado acepta y se da por notificado de la mencionada cesión.

VIGESIMA TERCERA. GASTOS. Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause esta escritura y de sus modificaciones futuras si las hubiere, expedición de testimonios, registros y cancelaciones, los gastos que diere lugar a juicio y en general todos los gastos que se originen por esta operación, serán por cuenta de la Acreditada.

La Acreditada y en su caso, los obligados solidarios, autorizan a la Hipotecaria a pagar por cuenta de la Acreditada y con cargo al importe del crédito concedido los gastos y honorarios notariales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el importe del avalúo y cualesquier otros gastos generados por este contrato o derivados de él. Las erogaciones efectuadas por la Hipotecaria en los términos que anteceden, serán descontadas directamente de las cantidades que la Acreditada recibirá en la primera ministración.

VIGESIMA CUARTA. INSPECTORES. La Acreditada manifiesta conocer que la función de los inspectores de FOVI y de la Hipotecaria se limita exclusivamente a determinar el avance de las obras de construcción financiadas, con el propósito de autorizar la disposición del crédito concedido, por lo que ni los inspectores ni FOVI y/o la Hipotecaria asumen responsabilidad alguna respecto de la ejecución de dichas obras.

VIGESIMA QUINTA. MANIFESTACIONES DE LA ACREDITADA. El representante de la Acreditada manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento están libres de todo gravamen, limitación de dominio o adeudos de carácter fiscal y particularmente que los mismos no causan ni adeudan impuestos de cooperación ni están afectados por obras de planificación ni por reclamaciones agrarias, ni forma parte de ningún núcleo ejidal ni comunal, agregando que no se encuentran expropiados ni afectados en forma alguna.

VIGESIMA SEXTA. DOMICILIOS. Las partes que intervienen en el presente contrato señalan como domicilios convencionales los siguientes:

- a) LA HIPOTECARIA. Aguascalientes No. 1215, Colonia Condesa, México Distrito Federal.
- b) LA ACREDITADA. Marsella No. 53 Colonia Juárez, México Distrito Federal.
- c) LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS. Marsella No. 53 Colonia Juárez, México Distrito Federal.

Mientras la Acreditada o los Obligados Solidarios, en su caso, no notifiquen por escrito y de manera fehaciente a la Hipotecaria el cambio de domicilio, los emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se practicarán, a elección de la Hipotecaria, en el predio aquí hipotecado o en el domicilio señalado anteriormente.

VIGESIMA SEPTIMA. TRIBUNALES COMPETENTES. Para la interpretación y cumplimiento de todo lo relativo a este contrato, las partes se someten a los Tribunales del Distrito Federal, del lugar donde se tenga que cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas o del lugar donde se ubican los inmuebles hipotecados, a elección de la Hipotecaria, para lo cual renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley conceda.

LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN
Notaría Pública N° 25
Adolfo Prieto No. 325 Colonia Del Valle, México D.F.

VIGESIMA OCTAVA. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. Las partes manifiestan que, para la celebración de este acto, no existió ningún vicio del consentimiento como error, dolo, mala fe, violencia o lesión, por lo que no se reservan ninguna acción o derecho por esta causa.

Los representantes de FOVI, Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado, de Inmobiliaria Pro-Hogar, Sociedad Anónima de Capital Variable, manifiestan bajo protesta de decir verdad, que la personalidad que ostentan no les ha sido revocada, limitada o modificada en forma alguna y que las respectivas cuentan con la capacidad legal necesaria para obligarse en este acto.

YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE: Que lo inserto y relacionado concuerda fielmente con sus originales que tuve a la vista, del conocimiento y capacidad legal de los comparecientes.

IGUALMENTE DOY FE: De que habiéndoles leído a los comparecientes el presente instrumento y explicándoles su valor y consecuencias legales, estuvieron conformes y firmando para constancia hoy día ocho del mes de su fecha.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.



ING. CARLOS BOJORGES TREJO



LIC. EDUARDO MONTES DE OCA V.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL



LIC. JOSE JUAN MIRANDA SANCHEZ



LIC. SALVADOR MARIN CASTELAN

El fondeo de los recursos financieros, correspondientes a la primera ministración, se realizó tres días posteriores a la firma del crédito puente, mediante una liquidación en la cual se desglosa el importe del Capital de trabajo, equivalente al 15% del importe total del crédito puente, así como los gastos de financiamiento originados.

Anexo a la liquidación, se presenta un pagaré por el importe de la ministración otorgada en Udis.

Inmobiliaria Pro – Hogar, S.A. de C.V., ejerció el importe total del crédito puente en un plazo de seis meses, con un total de 12 ministraciones de acuerdo al avance de obra reportado en la fecha correspondiente a cada ministración.

Las liquidaciones, así como los pagarés correspondientes a cada una de las ministraciones, se presentan a continuación:

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito Fecha:	9800534 11-Sep-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fê del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	----------

IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 11/09/99:	2.593856
-------------------------------------	----------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
Ia. Ministración por el 15% del importe total del crédito	520,848.00	1,351,005.00
Menos:		
Apertura de Crédito (2.25% s/valor proyecto)	78,127.00	202,650.00
Inspección de Obra (0.40 s/ ministración)	2,083.00	5,403.00
Avalúo (0.20 s/valor proyecto)	6,945.00	18,014.00
Factibilidad (1.5% s/valor proyecto)	52,085.00	135,101.00
Gastos Notariales (fijos)	5,397.37	14,000.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		13,510.05
TOTAL GASTOS	<u>144,637.37</u>	<u>388,678.05</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>376,210.63</u>	<u>962,326.95</u>
TOTAL	<u>520,848.00</u>	<u>1,351,005.00</u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 520,848 udís con valor a esta fecha de \$ 1,351,085.00, mediante la retención que nos hizo de \$ 388,678.05 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia mediante Abono a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$962,326.95 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS DE LA CRUZ

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 520,848 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 520,848 UDIS (QUINIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PRIMER PAGO EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 11 DE SEPTIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	Nº de crédito Fecha:	9800534 27-Sep-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fe del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 27/09/99:	2.601988
-------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
2a. Ministración	92,711.00	241,233.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	370.84	965.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		2,412.33
TOTAL GASTOS	<u>370.84</u>	<u>3,377.33</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>92,340.16</u>	<u>237,855.67</u>
TOTAL	<u><u>92,711.00</u></u>	<u><u>241,233.00</u></u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 92,711 udís con valor a esta fecha de \$ 241,233.00, haciendo la retención de \$ 3,377.33 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$237,855.67 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 92,711 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 92,711 UDIS (NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS ONCE UDIS)

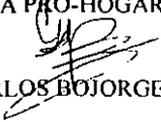
LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 27 DE SEPTIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito	9800534
	Fecha:	11-Oct-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.		
CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fe del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.		
VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS:	\$	9,001,800.00
VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:		2,592,444
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS:		3,472,322
VALOR DE LA UDI AL 11/10/99.		2,618,198
CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
3a. Ministración	266,327.00	697,297.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,065.31	2,789.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		6,972.97
TOTAL GASTOS	1,065.31	9,761.97
TOTAL DEPOSITO	265,261.69	687,535.03
T O T A L	266,327.00	697,297.00
<p>Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 266,327 udís con valor a esta fecha de \$ 697,297.00, haciendo la retención de \$ 9,761.97 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$687,535.03 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.</p>		
<p>INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.</p>  <p>ING. CARLOS BOJORGES TREJO</p>		

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 266,327 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 266,327 UDIS (DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 31 DE OCTUBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999, ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 11 DE OCTUBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	Nº de crédito Fecha:	9800534 25-Oct-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fe del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 25/10/99.	2.625533
-------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
4a. Ministración	317,717.00	834,176.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,270.87	3,337.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)	1,270.87	8,341.76
TOTAL GASTOS	<u>1,270.87</u>	<u>11,678.76</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>316,446.13</u>	<u>822,497.24</u>
TOTAL	<u>317,717.00</u>	<u>834,176.00</u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 317,717 udís con valor a esta fecha de \$ 834,176.00, haciendo la retención de \$ 11,678.76 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$822,497.24 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 317,717 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 317,717 UDIS (TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 31 DE OCTUBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 25 DE OCTUBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito Fecha:	9800534 8-Nov-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fê del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

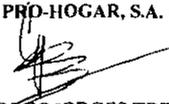
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 08/11/99:	2.634067
-------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
5a. Ministración	375,359.00	988,718.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,501.43	3,955.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		9,887.18
TOTAL GASTOS	<u>1,501.43</u>	<u>13,842.18</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>373,857.57</u>	<u>974,875.82</u>
TOTAL	<u><u>375,359.00</u></u>	<u><u>988,718.00</u></u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 375,359 udís con valor a esta fecha de \$ 988,718.00, haciendo la retención de \$ 13,842.18 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$974,875.82 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 375,359 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 375,359 UDIS (TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 08 DE NOVIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	Nº de crédito Fecha:	9800534 22-Nov-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México ,que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

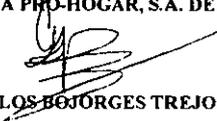
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 22/11/99	2.639952
------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
6a. Ministración	274,313.00	724,173.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,097.25	2,897.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		7,241.73
TOTAL GASTOS	<u>1,097.25</u>	<u>10,138.73</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>273,215.75</u>	<u>714,034.27</u>
TOTAL	<u><u>274,313.00</u></u>	<u><u>724,173.00</u></u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 274,313 udís con valor a esta fecha de \$ 724,173.00, haciendo la retención de \$ 10,138.73 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$714,034.27 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.



ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 274,313 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 274,313 UDIS (DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS TRECE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

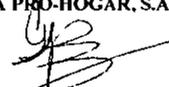
ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 22 DE NOVIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito	9800534
	Fecha:	6-Dic-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.		
CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.		
VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS:	\$	9,001,800.00
VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:		2.592444
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS:		3,472,322
VALOR DE LA UDI AL 06/12/99		2.652859
CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
7a. Ministración	244,799.00	649,417.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	979.20	2,598.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		6,494.17
TOTAL GASTOS	979.20	9,092.17
TOTAL DEPOSITO	243,819.80	640,324.83
TOTAL	244,799.00	649,417.00
<p>Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 244,799 udís con valor a esta fecha de \$ 649,417.00, haciendo la retención de \$ 9,092.17 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$640,324.83 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.</p>		
<p>INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.</p>  <p>ING. CARLOS BOJORGES TREJO</p>		

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 244,799 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 244,799 UDIS (DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PRIMER PAGO EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 06 DE DICIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito Fecha:	9800534 20-Dic-99
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fe del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

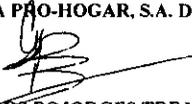
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 20/12/99	2.663171
------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
8a. Ministración	283,689.00	755,512.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,134.76	3,022.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		7,555.12
TOTAL GASTOS	1,134.76	10,577.12
TOTAL DEPOSITO	282,554.24	744,934.88
TOTAL	283,689.00	755,512.00

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 283,689 udís con valor a esta fecha de \$ 755,512.00, haciendo la retención de \$ 10,577.12 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$744,934.88 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 283,689 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 283,689 UDIS (DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE UDIS)

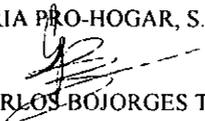
LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE DICIEMBRE DE 1999.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 20 DE DICIEMBRE DE 1999.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito	9800534
	Fecha:	3-Ene-00
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México ,que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

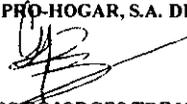
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 03/01/00.	2.673809
-------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
9a. Ministración	315,287.00	843,017.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,261.15	3,372.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		8,430.17
TOTAL GASTOS	1,261.15	11,802.17
TOTAL DEPOSITO	314,025.85	831,214.83
TOTAL	315,287.00	843,017.00

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 315,287 udís con valor a esta fecha de \$ 843,017.00, haciendo la retención de \$ 11,802.17 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$831,214.83 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.



ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 315,287 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 315,287 UDIS (TRESCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE ENERO DEL 2000.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 03 DE ENERO DE 2000.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito	9800534
	Fecha:	17-Ene-00
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99: 2.592444

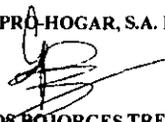
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 17/01/00: 2.687744

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
10a. Ministración	279,522.00	751,283.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,118.09	3,005.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		7,512.83
TOTAL GASTOS	<u>1,118.09</u>	<u>10,517.83</u>
TOTAL DEPOSITO	<u>278,403.91</u>	<u>740,765.17</u>
TOTAL	<u><u>279,522.00</u></u>	<u><u>751,283.00</u></u>

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 279,522 udis con valor a esta fecha de \$ 751,283.00, haciendo la retención de \$ 10,517.83 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$740,765.17 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bital, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.



ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 279,522 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 279,522 UDIS (DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS UDIS)

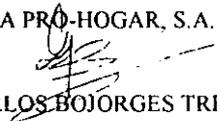
LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 30 DE ENERO DEL 2000.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 17 DE ENERO DEL 2000.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito	9800534
	Fecha:	1-Feb-00
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2,592,444
-------------------------------------	------------------

IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 01/02/00.	2,705,706
-------------------------------------	------------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
11a. Ministración	286,466.00	775,093.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	1,145.86	3,100.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		7,750.93
TOTAL GASTOS	1,145.86	10,850.93
TOTAL DEPOSITO	285,320.14	764,242.07
TOTAL	286,466.00	775,093.00

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 286,466 udís con valor a esta fecha de \$ 775,093.00, haciendo la retención de \$ 10,850.93 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$764,242.07 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bitaf, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


 ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 286,466 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 286,466 UDIS (DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS UDIS)

LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PAGO EL DIA 28 DE FEBRERO DEL 2000.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 01 DE FEBRERO DEL 2000.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	N° de crédito Fecha:	9800534 14-Feb-00
LIQUIDACION DE CREDITO		

ACREDITADO: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 60 viviendas de interés social de 130 salarios mínimos ubicados en el conjunto habitacional Villas de la Paz, en Los Reyes La Paz, Estado de México, que se contrató en la escritura número 13,623 de fecha 8 de septiembre de 1999 ante la fé del Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán. Notaria N° 25 del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS: \$ 9,001,800.00

VALOR DE LA UDI AL 08/09/99:	2.592444
-------------------------------------	-----------------

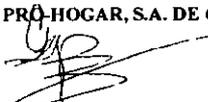
IMPORTE TOTAL DEL CREDITO EN UDIS: 3,472,322

VALOR DE LA UDI AL 14/02/00.	2.717432
-------------------------------------	-----------------

CONCEPTO	IMPORTE EN UDIS	IMPORTE EN PESOS
12a. Ministración	215,284.00	585,022.00
Menos:		
Inspección de Obra (0.40% s/ Ministración)	861.14	2,340.00
Aportación a la subasta FOVI (1.0 décimas centavo según postura)		3,850.22
TOTAL GASTOS	861.14	8,190.22
TOTAL DEPOSITO	214,422.86	576,831.78
TOTAL	215,284.00	585,022.00

Recibimos de Hipotecaria Mexicana, S.A. De C.V. La cantidad de 215,284 udís con valor a esta fecha de \$ 585,022.00, haciendo la retención de \$ 8,190.22 para el pago de lo que arriba se menciona y la diferencia abonando a la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. Sucursal 13 Reforma Milán por \$576,831.78 a cargo de la cuenta No. 599178 de Banco Bitat, S.A.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.



ING. CARLOS BOJORGES TREJO

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

BO. POR 215,284 UDIS

PAGARE SERIE A N° 1
N° DE CONTRATO FOVI: 0060600534
CONJUNTO HABITACIONAL: VILLAS DE LA PAZ

POR ESTE PAGARÉ NOS OBLIGAMOS INCONDICIONALMENTE A PAGAR A LA ORDEN DE HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL, EN SUS OFICINAS UBICADAS EN AGUASCALIENTES N° 1215 COL. CONDESA, MEXICO, D.F. LA CANTIDAD DE 215,284 UDIS (DOSCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO UDIS)

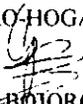
LA MENCIONADA CANTIDAD CAUSARA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS DIARIOS MENSUALES DEL CREDITO A LA TASA DE INTERES ORDINARIA DE 10.00 (DIEZ) PUNTOS PORCENTUALES ANUALES, PAGADERA EN MONEDA NACIONAL SOBRE MENSUALIDADES VENCIDAS, DEBIENDO HACERSE EL PRIMER PAGO EL DIA 28 DE FEBRERO DEL 2000.

EL INTERES SERA CUBIERTO DURANTE TODO EL PLAZO QUE DURE INSOLUTO EL PRINCIPAL. EL IMPORTE DEL CAPITAL DE ESTE TITULO EXPRESADO EN UDIS Y CONVERTIDO EN MONEDA NACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN LA FECHA DE PAGO, SERA CUBIERTO EN UN PLAZO NO MAYOR AL 7 DE MARZO DEL 2000.

ESTE PAGARE ES UN TITULO DE CREDITO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE APERTURTA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA CELEBRADO ENTRE QUIEN LO SUSCRIBE E HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V., SOFOL EL DIA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1999. ANTE EL PROTOCOLO DEL LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN NOTARIO PUBLICO N° 25 DEL DISTRITO FEDERAL, SIN RESTARLE LAS CARACTERISTICAS DE LITERALIDAD Y AUTONOMIA QUE ESTE TITULO DE CREDITO CONSIGNA.

MEXICO, D.F. 14 DE FEBRERO DEL 2000.

INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.


ING. CARLOS BOJORGES TREJO

INMOBILIA

IMPORTE]

Ministración	Gastos Notariales	Subtotal	Aportación a la Subasta 1%	Depósito Neto	
1	11	14,000.00	975,837.00	13,510.05	962,326.95
2	21		240,268.00	2,412.33	237,855.67
3	1		694,508.00	6,972.97	687,535.03
4	21		830,839.00	8,341.76	822,497.24
5	08		984,763.00	9,887.18	974,875.82
6	22		721,276.00	7,241.73	714,034.27
7	01		646,819.00	6,494.17	640,324.83
8	21		752,490.00	7,555.12	744,934.88
9	01		839,645.00	8,430.17	831,214.83
10	11		748,278.00	7,512.83	740,765.17
11	01		771,993.00	7,750.93	764,242.07
12	11		582,682.00	5,850.22	576,831.78
		14,000.00	8,789,398.00	91,959.46	8,697,438.54

Durante la vigencia del crédito puente, Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. De C.V. Liquidó los intereses sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito, a una tasa de interés ordinaria de 10 puntos porcentuales anuales, equivalente a 5 puntos FOVI + 5 puntos adicionales establecidos por la Sofol, pagaderos sobre mensualidades vencidas el último día hábil de cada mes.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Puente

Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.

Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1

Crédito otorgado en Udis: 3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 13-Sep-99 al 30-Sep-99

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
11	1a. Ministración	520,848.00	520,848.00	10.00	144.68	144.68
12			520,848.00	10.00	144.68	289.36
13			520,848.00	10.00	144.68	434.04
14			520,848.00	10.00	144.68	578.72
15			520,848.00	10.00	144.68	723.40
16			520,848.00	10.00	144.68	868.08
17			520,848.00	10.00	144.68	1,012.76
18			520,848.00	10.00	144.68	1,157.44
19			520,848.00	10.00	144.68	1,302.12
20			520,848.00	10.00	144.68	1,446.80
21			520,848.00	10.00	144.68	1,591.48
22			520,848.00	10.00	144.68	1,736.16
23			520,848.00	10.00	144.68	1,880.84
24			520,848.00	10.00	144.68	2,025.52
25			520,848.00	10.00	144.68	2,170.20
26			520,848.00	10.00	144.68	2,314.88
27	2a. Ministración	92,711.00	613,559.00	10.00	170.43	2,485.31
28			613,559.00	10.00	170.43	2,655.75
29			613,559.00	10.00	170.43	2,826.18
30			613,559.00	10.00	170.43	2,996.61

Valor de la Udi al 30-Sept-99: 2.605600

Se anexa cheque # 315 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de: \$ 7,807.97 (siete mil ochocientos siete pesos 97/100 M.N.)

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Punte
 Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.
 Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1
 Crédito otorgado en Udis:

3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 01-Oct-99 al 31-Oct-99

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
1			613,559.00	10.00	170.43	170.43
2			613,559.00	10.00	170.43	340.87
3			613,559.00	10.00	170.43	511.30
4			613,559.00	10.00	170.43	681.73
5			613,559.00	10.00	170.43	852.17
6			613,559.00	10.00	170.43	1,022.60
7			613,559.00	10.00	170.43	1,193.03
8			613,559.00	10.00	170.43	1,363.46
9			613,559.00	10.00	170.43	1,533.90
10			613,559.00	10.00	170.43	1,704.33
11	3a. Ministración	266,327.00	879,886.00	10.00	244.41	1,948.74
12			879,886.00	10.00	244.41	2,193.16
13			879,886.00	10.00	244.41	2,437.57
14			879,886.00	10.00	244.41	2,681.98
15			879,886.00	10.00	244.41	2,926.39
16			879,886.00	10.00	244.41	3,170.81
17			879,886.00	10.00	244.41	3,415.22
18			879,886.00	10.00	244.41	3,659.63
19			879,886.00	10.00	244.41	3,904.05
20			879,886.00	10.00	244.41	4,148.46
21			879,886.00	10.00	244.41	4,392.87
22			879,886.00	10.00	244.41	4,637.28
23			879,886.00	10.00	244.41	4,881.70
24			879,886.00	10.00	244.41	5,126.11
25	4a. Ministración	317,717.00	1,197,603.00	10.00	332.67	5,458.78
26			1,197,603.00	10.00	332.67	5,791.44
27			1,197,603.00	10.00	332.67	6,124.11
28			1,197,603.00	10.00	332.67	6,456.78
29			1,197,603.00	10.00	332.67	6,789.45
30			1,197,603.00	10.00	332.67	7,122.11
31			1,197,603.00	10.00	332.67	7,454.78

Valor de la Udi al 31-Oct-99:	2.629188
-------------------------------	----------

Se anexa cheque # 330 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de:
 \$ 19,600.02 (Diecinueve mil seiscientos pesos 02/100 M.N.)

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Puente
 Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.
 Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1
 Crédito otorgado en Udis:

3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 01-Nov-99 al 30-Nov-99

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
1			1,197,603.00	10.00	332.67	332.67
2			1,197,603.00	10.00	332.67	665.34
3			1,197,603.00	10.00	332.67	998.00
4			1,197,603.00	10.00	332.67	1,330.67
5			1,197,603.00	10.00	332.67	1,663.34
6			1,197,603.00	10.00	332.67	1,996.01
7			1,197,603.00	10.00	332.67	2,328.67
8	5a. Ministración	375,359.00	1,572,962.00	10.00	436.93	2,765.61
9			1,572,962.00	10.00	436.93	3,202.54
10			1,572,962.00	10.00	436.93	3,639.47
11			1,572,962.00	10.00	436.93	4,076.41
12			1,572,962.00	10.00	436.93	4,513.34
13			1,572,962.00	10.00	436.93	4,950.28
14			1,572,962.00	10.00	436.93	5,387.21
15			1,572,962.00	10.00	436.93	5,824.14
16			1,572,962.00	10.00	436.93	6,261.08
17			1,572,962.00	10.00	436.93	6,698.01
18			1,572,962.00	10.00	436.93	7,134.95
19			1,572,962.00	10.00	436.93	7,571.88
20			1,572,962.00	10.00	436.93	8,008.81
21			1,572,962.00	10.00	436.93	8,445.75
22	6a Ministración	274,313.00	1,847,275.00	10.00	513.13	8,958.88
23			1,847,275.00	10.00	513.13	9,472.01
24			1,847,275.00	10.00	513.13	9,985.14
25			1,847,275.00	10.00	513.13	10,498.27
26			1,847,275.00	10.00	513.13	11,011.41
27			1,847,275.00	10.00	513.13	11,524.54
28			1,847,275.00	10.00	513.13	12,037.67
29			1,847,275.00	10.00	513.13	12,550.80
30			1,847,275.00	10.00	513.13	13,063.93
31			1,847,275.00	10.00	513.13	13,577.07

Valor de la Udi al 30-Nov-99:	2.646449
-------------------------------	----------

Se anexa cheque # 347 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de:
 \$ 35,931.68 (Treinta y cinco mil novecientos treinta y un pesos 68/100 M.N.)

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Punte
 Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.
 Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1
 Crédito otorgado en Udis:

3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 01-Dic-99 al 31-Dic-99

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
1			1,847,275.00	10.00	513.13	513.13
2			1,847,275.00	10.00	513.13	1,026.26
3			1,847,275.00	10.00	513.13	1,539.40
4			1,847,275.00	10.00	513.13	2,052.53
5			1,847,275.00	10.00	513.13	2,565.66
6	7a. Ministración	244,799.00	2,092,074.00	10.00	581.13	3,146.79
7			2,092,074.00	10.00	581.13	3,727.92
8			2,092,074.00	10.00	581.13	4,309.05
9			2,092,074.00	10.00	581.13	4,890.19
10			2,092,074.00	10.00	581.13	5,471.32
11			2,092,074.00	10.00	581.13	6,052.45
12			2,092,074.00	10.00	581.13	6,633.58
13			2,092,074.00	10.00	581.13	7,214.71
14			2,092,074.00	10.00	581.13	7,795.84
15			2,092,074.00	10.00	581.13	8,376.98
16			2,092,074.00	10.00	581.13	8,958.11
17			2,092,074.00	10.00	581.13	9,539.24
18			2,092,074.00	10.00	581.13	10,120.37
19			2,092,074.00	10.00	581.13	10,701.50
20	8a. Ministración	283,689.00	2,375,763.00	10.00	659.93	11,361.44
21			2,375,763.00	10.00	659.93	12,021.37
22			2,375,763.00	10.00	659.93	12,681.31
23			2,375,763.00	10.00	659.93	13,341.24
24			2,375,763.00	10.00	659.93	14,001.17
25			2,375,763.00	10.00	659.93	14,661.11
26			2,375,763.00	10.00	659.93	15,321.04
27			2,375,763.00	10.00	659.93	15,980.98
28			2,375,763.00	10.00	659.93	16,640.91
29			2,375,763.00	10.00	659.93	17,300.84
30			2,375,763.00	10.00	659.93	17,960.78
31			2,375,763.00	10.00	659.93	18,620.71

Valor de la Udi al 31-Dic-99: 2.671267

Se anexa cheque # 363 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de:
 \$ 49,740.90 (Cuarenta y nueve mil setecientos cuarenta pesos 90/100 M.N.)

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Puente
 Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.
 Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1
 Crédito otorgado en Udis:

3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 01-Ene-00 al 31-Ene-00

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
1			2,375,763.00	10.00	659.93	659.93
2			2,375,763.00	10.00	659.93	1,319.87
3	9a. Ministración	315,287.00	2,691,050.00	10.00	747.51	2,067.38
4			2,691,050.00	10.00	747.51	2,814.90
5			2,691,050.00	10.00	747.51	3,562.41
6			2,691,050.00	10.00	747.51	4,309.92
7			2,691,050.00	10.00	747.51	5,057.44
8			2,691,050.00	10.00	747.51	5,804.95
9			2,691,050.00	10.00	747.51	6,552.47
10			2,691,050.00	10.00	747.51	7,299.98
11			2,691,050.00	10.00	747.51	8,047.49
12			2,691,050.00	10.00	747.51	8,795.01
13			2,691,050.00	10.00	747.51	9,542.52
14			2,691,050.00	10.00	747.51	10,290.04
15			2,691,050.00	10.00	747.51	11,037.55
16			2,691,050.00	10.00	747.51	11,785.06
17	10a. Ministración	279,522.00	2,970,572.00	10.00	825.16	12,610.22
18			2,970,572.00	10.00	825.16	13,435.38
19			2,970,572.00	10.00	825.16	14,260.54
20			2,970,572.00	10.00	825.16	15,085.70
21			2,970,572.00	10.00	825.16	15,910.86
22			2,970,572.00	10.00	825.16	16,736.02
23			2,970,572.00	10.00	825.16	17,561.18
24			2,970,572.00	10.00	825.16	18,386.33
25			2,970,572.00	10.00	825.16	19,211.49
26			2,970,572.00	10.00	825.16	20,036.65
27			2,970,572.00	10.00	825.16	20,861.81
28			2,970,572.00	10.00	825.16	21,686.97
29			2,970,572.00	10.00	825.16	22,512.13
30			2,970,572.00	10.00	825.16	23,337.29
31			2,970,572.00	10.00	825.16	24,162.45

Valor de la Udi al 31-Enero-00: 2.704448

Se anexa cheque # 372 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de:
 \$ 65,345.54 (Sesenta y cinco mil trescientos cuarenta y cinco pesos 54/100 M.N.)

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Estado de cuenta del Crédito Punte

Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V.

Villas de la Paz, 60 viviendas Tipo B1

Crédito otorgado en Udis: 3,472,322.00

INTERESES DEL PERIODO DEL: 01-Feb-00 al 29-Feb-00

Fecha	Concepto	Cargo	Saldo	Tasa de Interés	Interés Diario	Interés Acumulado
1	1a. Ministración	286,466.00	3,257,038.00	10.00	904.73	904.73
2			3,257,038.00	10.00	904.73	1,809.47
3			3,257,038.00	10.00	904.73	2,714.20
4			3,257,038.00	10.00	904.73	3,618.93
5			3,257,038.00	10.00	904.73	4,523.66
6			3,257,038.00	10.00	904.73	5,428.40
7			3,257,038.00	10.00	904.73	6,333.13
8			3,257,038.00	10.00	904.73	7,237.86
9			3,257,038.00	10.00	904.73	8,142.60
10			3,257,038.00	10.00	904.73	9,047.33
11			3,257,038.00	10.00	904.73	9,952.06
12			3,257,038.00	10.00	904.73	10,856.79
13			3,257,038.00	10.00	904.73	11,761.53
14	12a Ministración	215,284.00	3,472,322.00	10.00	964.53	12,726.06
15			3,472,322.00	10.00	964.53	13,690.59
16			3,472,322.00	10.00	964.53	14,655.13
17			3,472,322.00	10.00	964.53	15,619.66
18			3,472,322.00	10.00	964.53	16,584.20
19			3,472,322.00	10.00	964.53	17,548.73
20			3,472,322.00	10.00	964.53	18,513.26
21			3,472,322.00	10.00	964.53	19,477.80
22			3,472,322.00	10.00	964.53	20,442.33
23			3,472,322.00	10.00	964.53	21,406.87
24			3,472,322.00	10.00	964.53	22,371.40
25			3,472,322.00	10.00	964.53	23,335.93
26			3,472,322.00	10.00	964.53	24,300.47
27			3,472,322.00	10.00	964.53	25,265.00
28			3,472,322.00	10.00	964.53	26,229.53
29			3,472,322.00	10.00	964.53	27,194.07

Valor de la Udi al 29-Feb-00: 2.741053

Se anexa cheque # 385 de Banco Inverlat, S.A. A cargo de la cuenta 389816-4 por un importe de:
\$ 74,540.38 (Setenta y cuatro mil quinientos cuarenta pesos 38/100 M.N.)

Como resultado del buen programa de ventas, se integraron 60 expedientes correspondientes a los clientes de Villas de la Paz, mismos que fueron revisados, analizados y aprobados por Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL.

La aprobación de los expedientes, generó la Individualización del total de las viviendas, efectuadas en cuatro etapas en los meses de marzo y abril.

La amortización del crédito puente, es proporcional a la Individualización de las viviendas.

Anexo se presentan las liquidaciones de fondeo al promotor Inmobiliaria Pro - Hogar, S.A. de C.V., en las cuales se desglosan las individualizaciones de las viviendas, así como la amortización al crédito puente otorgado.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

RELACION DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS (FONDEO POR CRÉDITOS OTORGADOS)

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V. FECHA: 06-Mar-00
 CONJUNTO: VILLAS DE LA PAZ
 UBICACIÓN: LOS REYES LA PAZ
 TOTAL VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS: 15
 VALOR FOVI A MARZO \$198,685.00
 PORCENTAJE
 AUTORIZADO 90%

Nº	NOMBRE DEL ACREDITADO	CRÉDITO DE ADQUISICIÓN	CRÉDITO OTORGADO AMORTIZABLE	COMISION APERTURA (3%)	AVALUO (0.0025)	GASTOS DE INVEST.	GASTOS NOTARIALES	TOTAL GASTOS	FONDEO POR CRÉDITOS OTORGADOS
1	Rodrigo Cano Camacho	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
2	Francisco Loranca Córdova	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
3	Martha Muñoz González	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
4	Beatriz Rojas Torres	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
5	Fernando Arreola Reyes	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
6	Pedro Fortíz Hernández	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
7	José Durán Morales	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
8	Noemí Contreras Lugo	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
9	Erik Loza Villanueva	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
10	Antonio Carvajal Torres	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
11	Gabriela Roa Díaz	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
12	Daniel García Robles	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
13	Jesús Ortíz Robles	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
14	Miguel Álvarez Marín	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
15	Carolin Trejo Ramirez	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
T O T A L E S		2,980,275.00	2,682,000.00	80,460.00	6,705.00	5,250.00	69,975.00	162,390.00	2,519,610.00

IMPORTE DEL CRÉDITO OTORGADO: \$ 2,682,000.00

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

LIQUIDACION DE FONDEO A PROMOTOR

FECHA: 06-Mar-00

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.

DESARROLLO: VILLAS DE LA PAZ

INDIVIDUALIZACION DE VIVIENDAS N° 1

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN UDIS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	3,472,322.00
N° DE VIVIENDAS POR INDIVIDUALIZAR:	60
AMORTIZACION EN UDIS POR VIVIENDA	57,872.03
N° DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS	15
AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	868,080.50
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	2,604,241.50

VALOR DE LA UDI AL: 06-Mar-00

2.751157

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN PESOS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	9,195,946.00
Menos:	
1a. AMORTIZACION POR INDIVIDUALIZACION:	2,388,225.74
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	6,807,720.26

FONDEO AL: 06-Mar-00

TOTAL DEL CREDITO OTORGADO:	2,682,000.00
Menos:	
SALDO EN GASTOS	162,390.00
1a. AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	2,388,225.74
TOTAL DEL DEPOSITO A PROMOTOR:	\$ 131,384.26

Depósito efectuado en la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. a nombre de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. De C.V.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

RELACION DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS (FONDEO POR CRÉDITOS OTORGADOS)

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V. FECHA: 20-Mar-00
 CONJUNTO: VILLAS DE LA PAZ
 UBICACIÓN: LOS REYES LA PAZ
 TOTAL VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS: 15
 VALOR FOVI A MARZO \$198,685.00
 PORCENTAJE
 AUTORIZADO 90%

Nº	NOMBRE DEL ACREDITADO	CREDITO DE ADQUISICION	CREDITO OTORGADO AMORTIZABLE	COMISION APERTURA (3%)	AVALUO (0.0025)	GASTOS DE INVEST.	GASTOS NOTARIALES	TOTAL GASTOS	FONDEO POR CREDITOS OTORGADOS
16	Carlos Alvarez Miranda	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
17	Diana Torre García	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
18	Maribel Loza Montenegro	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
19	Angel González Robles	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
20	Isaac Toriz García	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
21	Adriana Villalobos Ortiz	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
22	Jesús KiméneZ Uribe	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
23	Pablo Gastelú Martínez	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
24	Eduardo García Zuno	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
25	Alfonso Prado Guerrero	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
26	Antonio García León	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
27	Alejandra Vázquez Lara	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
28	Maribel Reyes Aceves	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
29	Karina Rodas Ruiz	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
30	Rubén Flores Rosas	198,685.00	178,800.00	5,364.00	447.00	350.00	4,665.00	10,826.00	167,974.00
T O T A L E S		2,980,275.00	2,682,000.00	80,460.00	6,705.00	5,250.00	69,975.00	162,390.00	2,519,610.00

IMPORTE DEL CREDITO OTORGADO: \$ 2,682,000.00

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

LIQUIDACION DE FONDEO A PROMOTOR

FECHA: 20-Mar-00

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.
 DESARROLLO: VILLAS DE LA PAZ
 INDIVIDUALIZACION DE VIVIENDAS N° 2

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN UDIS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	2,604,241.50
N° DE VIVIENDAS POR INDIVIDUALIZAR:	45
AMORTIZACION EN UDIS POR VIVIENDA	57,872.03
N° DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS	15
AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	868,080.50
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE:	1,736,161.50

VALOR DE LA UDI AL : 06-Mar-00	2.768839
--------------------------------	----------

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN PESOS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	6,807,720.26
Menos:	
2a. AMORTIZACION POR INDIVIDUALIZACION:	2,403,574.96
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	4,404,145.30

FONDEO AL: 20-Mar-00

TOTAL DEL CREDITO OTORGADO:	2,682,000.00
Menos:	
SALDO EN GASTOS	162,390.00
2a. AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	2,403,574.96
TOTAL DEL DEPOSITO A PROMOTOR:	\$ 116,035.04

Depósito efectuado en la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. a nombre de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. De C.V.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

RELACION DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS (FONDEO POR CRÉDITOS OTORGADOS)

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V. FECHA: 03-Abr-00
 CONJUNTO: VILLAS DE LA PAZ
 UBICACIÓN: LOS REYES LA PAZ
 TOTAL VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS: 15
 VALOR FOVI ABRIL \$200,355.00
 PORCENTAJE
 AUTORIZADO 90%

Nº	NOMBRE DEL ACREDITADO	CREDITO DE ADQUISICION	CREDITO OTORGADO AMORTIZABLE	COMISION APERTURA (3%)	AVALUO (0.0025)	GASTOS DE INVEST.	GASTOS NOTARIALES	TOTAL GASTOS	FONDEO POR CREDITOS OTORGADOS
31	David Romero Sánchez	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
32	Erika García Ortiz	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
33	Cynthia Bautista Torres	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
34	Luis García Herrera	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
35	Jorge Valle Nájera	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
36	Xochitl Montes De Oca	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
37	Gustavo Zambrano García	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
38	Edgar Castellán Rubio	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
39	Karla Maldonado Rubio	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
40	Gloria Avendaño Cantoral	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
41	Eduardo Zepeda Cano	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
42	Cristina Otero Meza	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
43	Jorge Varela Ortiz	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
44	Rafael Otero Macías	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
45	Roberto Garca Santander	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
T O T A L E S		200,355.00	2,704,500.00	81,135.00	6,750.00	5,250.00	70,050.00	163,185.00	2,541,315.00

IMPORTE DEL CREDITO OTORGADO: \$ 2,704,500.00

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

LIQUIDACION DE FONDEO A PROMOTOR

FECHA: 03-Abr-00

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.
 DESARROLLO: VILLAS DE LA PAZ
 INDIVIDUALIZACION DE VIVIENDAS N° 3

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN UDIS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	1,736,161.50
N° DE VIVIENDAS POR INDIVIDUALIZAR:	30
AMORTIZACION EN UDIS POR VIVIENDA	57,872.05
N° DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS	15
AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	868,080.50
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	868,080.50

VALOR DE LA UDI AL: 03-Abr-00	2.786521
-------------------------------	----------

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN PESOS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	4,404,145.30
Menos:	
3a. AMORTIZACION POR INDIVIDUALIZACION:	2,418,923.85
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	1,985,221.45

FONDEO AL: 03-Abr-00

TOTAL DEL CREDITO OTORGADO:	2,704,500.00
Menos:	
SALDO EN GASTOS	163,185.00
3a. AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	2,418,923.85
TOTAL DEL DEPOSITO A PROMOTOR:	\$ 122,391.15

Depósito efectuado en la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. a nombre de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. De C.V.

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

RELACION DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS (FONDEO POR CRÉDITOS OTORGADOS)

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V. FECHA: 10-Abr-00
 CONJUNTO: VILLAS DE LA PAZ
 UBICACIÓN: LOS REYES LA PAZ
 TOTAL VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS: 15
 VALOR FOVI ABRIL \$200,355.00
 PORCENTAJE
 AUTORIZADO 90%

Nº	NOMBRE DEL ACREDITADO	CREDITO DE ADQUISICION	CREDITO OTORGADO AMORTIZABLE	COMISION APERTURA (3%)	AVALUO (0.0025)	GASTOS DE INVEST.	GASTOS NOTARIALES	TOTAL GASTOS	FONDEO POR CREDITOS OTORGADOS
46	Francisco Sácnz Gómez	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
47	Mario Alcantara Fonseca	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
48	Silva Montoya Lomeli	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
49	Mario Espinoza García	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
50	Fernando Durán Gómez	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
51	Alicia Machuca Alcátara	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
52	Beatriz Reyes Aceves	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
53	Gabriela Loaiza Naranjo	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
54	Laura Aquiles Villanueva	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
55	Luis López Naranjo	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
56	Alejandro Terroba Alonso	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
57	Elsa Parra Zambrano	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
58	Francisco Medina Ascencio	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
59	Enrique Aguilera Ruis	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
60	Rocio Córdova Ameno	200,355.00	180,300.00	5,409.00	450.00	350.00	4,670.00	10,879.00	169,421.00
T O T A L E S		200,355.00	2,704,500.00	81,135.00	6,750.00	5,250.00	70,050.00	163,185.00	2,541,315.00

IMPORTE DEL CREDITO OTORGADO: \$ 2,704,500.00

HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
 SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

LIQUIDACION DE FONDEO A PROMOTOR

FECHA: 10-Abr-00

PROMOTOR: INMOBILIARIA PRO-HOGAR, S.A. DE C.V.
 DESARROLLO: VILLAS DE LA PAZ
 INDIVIDUALIZACION DE VIVIENDAS N° 4

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN UDIS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	868,080.50
N° DE VIVIENDAS POR INDIVIDUALIZAR:	15
AMORTIZACION EN UDIS POR VIVIENDA	57,872.03
N° DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS	15
AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	868,080.50
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	0

VALOR DE LA UDI AL : 10-Abr-00	2.795362
--------------------------------	----------

AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE EN PESOS

SALDO DEL CREDITO PUENTE:	1,985,221.45
Menos:	
4a. AMORTIZACION POR INDIVIDUALIZACION:	2,426,598.54
REMANENTE DEL CREDITO PUENTE	441,377.09

FONDEO AL: 10-Abr-00

TOTAL DEL CREDITO OTORGADO:	2,704,500.00
Menos:	
SALDO EN GASTOS	163,185.00
4a. AMORTIZACION DEL CREDITO PUENTE	2,426,598.54
SALDO A FAVOR DEL PROMOTOR:	441,377.09
TOTAL DEL DEPOSITO A PROMOTOR:	\$ 556,093.55

Depósito efectuado en la cuenta 389816-4 de Banco Inverlat, S.A. a nombre de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. De C.V.

4.2.2 CREDITO INDIVIDUAL

En el primer grupo de individualizaciones, se presentó al Sr. Rodrigo Cano Camacho, el cual integró su documentación y cumplió con los requisitos solicitados por Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL para la aprobación de su crédito individual de interés social.

El Sr. Cano, individualizó su vivienda en el mes de marzo con un valor FOVI en Udis de 71,500. Otorgándole por pertenecer a la economía formal el 90% del crédito hipotecario equivalente a 64,350 udis.

A continuación se presenta el análisis del cliente, efectuado por Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL, la aprobación de su operación, la formalización del crédito individual (Contrato de Apertura con Interés y Garantía Hipotecaria), así como la Tabla de Amortización correspondiente a cada uno de sus pagos en Udis.

-----NUMERO TRECE MIL QUINIENTOS CINCO-----

En la ciudad de México, D.F. a 10 de marzo del año 2000, yo el Lic. Miguel Angel Alaniz Villagrán, Titular de la Notaría número 25, de México, D.F., hago constar los siguientes actos:

I.- La cancelación de gravámen hipotecario, que ante mí otorgan Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, como acreedor en primer lugar e Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL, como acreedor en segundo lugar, a favor de Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V., como deudor.

II.- El contrato de Compra Venta que ante mí otorgan Inmobiliaria Pro-Hogar, S.A. de C.V. como parte vendedora, y Rodrigo Cano Camacho como parte adquirente.

III.- El contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria , que celebran:

- A. Por una parte Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL, representada en este acto por los señores: Lic. Juan Miranda Sánchez y Salvador Marín Castelán, a quien en lo sucesivo se le denominará únicamente como la Hipotecaria.
- B. Por otra parte, el Sr. Rodrigo Cano Camacho, a quien en lo sucesivo se le denominará el Acreditado.

DECLARACIONES

- I. DE EL ACREDITADO. El acreditado, con el fin de obtener crédito , manifiesta bajo protesta de decir verdad, en los términos del artículo 112 de la Ley de Instituciones de Crédito, lo siguiente:
 - a) Que la información contenida en esta escritura, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a La Hipotecaria es cierta.
 - b) Que no tiene obligación contingente alguna en su contra, que pudiese tener un efecto adverso en su situación financiera o en sus operaciones, que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil,

- mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal, que de resolverse en su contra, motivaría un cambio que afecte a su situación financiera.
- c) Que tiene plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la solicitud de crédito, por lo que dichos bienes se encuentran libres de todo gravámen o limitación de dominio, con excepción de aquellos que El Acreditado ha hecho por escrito del conocimiento de la Hipotecaria.
 - d) Que desea adquirir el inmueble objeto del presente instrumento, por lo cual requiere que La Hipotecaria le otorgue un crédito hipotecario.
 - e) Que cuenta con la capacidad legal necesaria para celebrar estos contratos y cumplirlos en sus términos, así como para suscribir títulos de crédito y constituir las garantías que sean necesarias por los contratos que en este acto se formalizan y por lo tanto, no requiere de autorización alguna.
 - f) Que tiene conocimiento de que obtiene un crédito hipotecario de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, quien lo otorga con recursos provenientes del Banco de México, el cual se concede de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento, dadas a conocer por el Fovi, y otras disposiciones legales, independientemente de la legislación aplicable a cada acto jurídico.
 - g) Que previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a la parte vendedora todos los gastos previos que se obligó a cumplir con motivo de la compraventa del inmueble que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche entregó al vendedor.
 - h) Que en atención a que el contrato de apertura de crédito para la adquisición de la vivienda a que se refiere el presente instrumento es en Unidades de Inversión, con objeto de que el pago mensual en pesos sea igual al valor de la mensualidad en Unidades de Inversión, es su voluntad celebrar un contrato de cobertura, que garantice el pago del diferencial negativo que pudiera generarse, en los términos que más adelante se enuncian.

II. DE LA HIPOTECARIA. Declaran los representantes legales de La Hipotecaria, que:

- a) Su representada es una Sociedad Financiera de Objeto Limitado debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana.
- b) Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos hipotecarios y celebrar contratos de cobertura.

- c) Tienen las facultades necesarias para obligar a su poderdante, en los términos del presente contrato, según consta en el instrumento público presente, así como que sus facultades de representación, a la fecha se encuentran vigentes y no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.
- d) Los recursos para otorgar el crédito que en este instrumento se consigna, fueron otorgadas por el FOVI tanto para el contrato de apertura de crédito, como para el contrato de cobertura, agregando que para éste último, cuenta con la obligación de dicho fondo para cubrir las amortizaciones que le permitan otorgar al acreditado final, una cobertura en los términos que se plantean en este instrumento.

III. DECLARACIONES COMUNES. Las partes que intervienen en el presente contrato, declaran:

- A. Que con fecha primero de abril de 1995, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adición diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y la Ley del Impuesto sobre la Renta. En dicho decreto se autoriza al banco de México a llevar a cabo la cotización de la unidad de cuenta, denominada Unidad de Inversión, en adelante UDI, la cual se podrá utilizar para llevar a cabo operaciones dentro del territorio nacional, debiendo cubrirse las mismas en pesos, al equivalente que publique dicho Banco Central en el diario Oficial de la Federación, para la fecha en que se efectúe el pago.
- B. Que no es obligatorio adquirir la vivienda objeto del presente instrumento, con paquetes de acabados y accesorios, que excedan el valor del avalúo, que a su vez no podrá exceder el valor autorizado por el FOVI.
- C. Que mutuamente se reconocen la personalidad con la que se ostentan las personas que en este acto comparecen representando a otras.

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA. DEFINICIONES. Para efectos del presente contrato, las partes convienen en definir el significado de los siguientes términos:

FOVI. Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

LA HIPOTECARIA. Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

ACCESORIOS. Cualquiera de las prestaciones, gastos, comisiones y/o demás erogaciones en que incurra El Acreditado con relación a este contrato.

EL INMUEBLE. La casa habitación, construcciones y terreno objeto de este instrumento que adquiere el Acreditado cubriendo el precio de la operación con el crédito hipotecario que en este instrumento se formaliza.

UNIDADES DE INVERSION O UDIS. Significa la unidad de cuenta de valor real y constante que sirve para denominar las obligaciones a cargo del El Acreditado en el presente contrato, mismas que son cotizadas y dadas a conocer en forma periódica por Banco de México.

PARTE VENDEDORA. Inmobiliaria Pro - Hogar, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SEGUNDA. APERTURA DE CREDITO SIMPLE. La Hipotecaria otorga a El Acreditado un crédito bajo la forma de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, en los términos de este contrato, para que lo destine a la adquisición del Inmueble, por la cantidad de 71,500 Unidades de Inversión. En el importe de este crédito no quedan comprendidos los accesorios, comisiones, ni los intereses que deba cubrir El Acreditado a La Hipotecaria. Dentro del régimen interno de La Hipotecaria, a este crédito le corresponde el número 760618.

TERCERA. COMISIONES. La Hipotecaria cobrará a El Acreditado por concepto de comisiones, las siguientes cantidades:

- a) La cantidad equivalente al tres por ciento calculado sobre el monto del crédito por concepto de comisión por apertura, pagadero a la firma del presente contrato.

- b) La cantidad equivalente a 65 unidades de inversión mensuales por concepto de comisión por administración, pagadera al momento de liquidar mes a mes, el importe de la mensualidad.

CUARTA. DISPOSICION. La disposición del crédito, se realizará mediante la firma del recibo correspondiente.

QUINTA. PAGO DEL CREDITO Y ACCESORIOS. A partir de esta fecha El Acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios que se estipulan en los términos de este contrato a La Hipotecaria, mediante amortizaciones mensuales vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses ordinarios del crédito, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

SEXTA. INTERESE ORDINARIOS. El crédito causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales, a una tasa de interés anual del 9.80%. A partir de esta fecha los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, a más tardar el día primero del mes siguiente al periodo que corresponda pagar.

SEPTIMA. FORMA DE PAGO. El crédito se liquidará con trescientos sesenta pagos mensuales consecutivos, el plazo máximo será de 30 años.

OCTAVA. INTERESES MORATORIOS. En caso de que el acreditado no cubra oportunamente a la Hipotecaria algún pago por principal, interés o accesorios del crédito objeto de este contrato, pagará a éste, en adición a los intereses previstos en la cláusula sexta, intereses moratorios a razón de multiplicar por uno punto cinco veces la tasa de interés ordinaria y ésta se aplicará al saldo de las mensualidades vencidas.

NOVENA. PAGOS ANTICIPADOS. Sin que la Hipotecaria pueda hacer algún cargo adicional, El Acreditado podrá pagar por anticipado, total o parcialmente el crédito a su cargo, en las fechas en que deba cubrir los intereses del crédito señalado en la cláusula sexta, en su equivalencia en pesos, hasta por el importe que resulte de multiplicar la cantidad a pagar expresada en Unidades de Inversión, por el valor que a estas haya fijado el Banco de México.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del día primero del mes siguiente a la fecha en que se efectúe el pago anticipado, repercutiendo en el plazo para la amortización del crédito a que se refiere la cláusula séptima anterior, siempre que el monto sea igual o superior al importe de un pago mensual.

DECIMA. APLICACIÓN DE PAGOS. Todo pago que realice el Acreditado, se aplicará en primer lugar a cubrir los intereses, en segundo los accesorios y en tercer lugar el pago del capital.

DECIMA PRIMERA. HIPOTECA. El Acreditado, sin perjuicio de la obligación general que tiene de responder con todos sus bienes presentes y futuros, y en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y en su caso de los accesorios materia del presente contrato, así como del cumplimiento de todas y cada una de las otras obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de Resolución judicial, Hipoteca en primer lugar y grado a favor de Banco de México, quien comparece exclusivamente en este acto a aceptar dicha hipoteca, a través de su representante, y en segundo lugar y grado a favor de Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., SOFOL, quien también acepta dicha garantía hipotecaria, respecto del inmueble objeto del presente instrumento.

DECIMA SEGUNDA. DEPOSITARIO. En caso de que La Hipotecaria decida dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y decida ejercer las acciones correspondientes, El Acreditado manifiesta en este acto que, renuncia desde este momento a ser depositario del inmueble hipotecado.

DECIMA TERCERA. SEGUROS. El Acreditado se obliga a contratar en la fecha de firma de este contrato y a mantenerlo vigente durante la vida del crédito, un seguro contra daños provenientes de incendio, rayo, explosión, temblor, terremoto, erupción volcánica y vientos tempestuosos, por una suma asegurada igual al valor de la parte destructible del inmueble hipotecado. El Acreditado se obliga a contratar un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma que asegure el equivalente del saldo insoluto del crédito al que se refiere este contrato, designando en ambos seguros, a Banco de México como beneficiario en primer lugar con el carácter de irrevocable, y

a la Hipotecaria como beneficiario en segundo lugar, también con el carácter de irrevocable en ambos seguros. ;

DECIMA CUARTA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. El crédito, sus intereses y accesorios se darán por vencidos anticipadamente del pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, si el acreditado incumple cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos:

- a) Si el acreditado dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligado conforme a este contrato.
- b) Si el acreditado emplease el importe del crédito o parte del mismo en fines diferentes de los pactados, o si se comprueba que ha dado un destino distinto al convenido.
- c) Si afectare el acreditado el inmueble otorgado en garantía con un gravámen distinto del que se constituye en el presente contrato.
- d) Si cualquiera de las declaraciones hechas por el acreditado en la solicitud de crédito o en este contrato, fueran falsas.
- e) Si el acreditado no mantiene vigente en todos sus términos el contrato de cobertura que se contiene en la presente escritura, o no cubriera las comisiones y demás obligaciones que de él se desprenden.

DECIMA QUINTA. ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCION. Las partes convienen en que la Hipotecaria podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de el Acreditado y podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

DECIMA SEXTA. LUGAR DE PAGO. Todos los pagos que el Acreditado deba realizar con motivo de este contrato, deberán efectuarlos en el domicilio que para tal efecto designe la Hipotecaria , sin perjuicio de lo anterior, el Acreditado podrá realizar sus pagos en cualquiera de las sucursales que para dichos efectos designe la institución.

DECIMA SEPTIMA. TITULO EJECUTIVO. El presente contrato junto con la certificación del adeudo que haga el contador general de La Hipotecaria, constituirán titulo ejecutivo en contra del Acreditado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

DECIMA OCTAVA. ESTADOS DE CUENTA. La Hipotecaria, enviará mensualmente a El Acreditado al domicilio del inmueble que se adquiere en este instrumento, un estado de cuenta en el que de manera clara se indique el saldo insoluto del crédito, la tasa de interés establecida, el pago mensual neto a su cargo y las primas de seguro.

DECIMA NOVENA. GASTOS. Todos los gastos que se llegasen a ocasionar con motivo de la formalización del presente contrato, su inscripción y cancelación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y gastos y costas en caso de juicio, serán a cargo de el Acreditado.

VIGESIMA. TITULOS DE LAS CLAUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

VIGESIMA PRIMERA. JURISDICCION. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación del presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes de México y a los Tribunales de la Ciudad de México, a elección de la parte actora, por lo que El Acreditado renuncia a la aplicación de cualquier otra Ley o a la Jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquier otra causa, pudiere corresponderle.

VIGESIMA SEGUNDA. CESION. En este acto La Hipotecaria hace del conocimiento de el Acreditado, de que en caso de que la Hipotecaria incumpla con cualquiera de las obligaciones que tenga a su cargo frente a Banco de México, y en general cuando el mismo fondo considere que, a su juicio la Hipotecaria no reúne los requisitos y cualidades necesarios para la operación de los recursos materia de este financiamiento, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento, en el manejo de los recursos de FOVI, cederá al mencionado Fondo, sin limitación alguna, los derechos derivados del presente contrato, para que este los ejercite por sí o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del financiamiento materia del presente contrato.

VIGESIMA TERCERA. SUSTITUCION DE DEUDOR. Las partes convienen en que La Hipotecaria podrá aceptar la sustitución de deudor, siempre y cuando quien sustituya a el Acreditado en sus derechos y obligaciones reúna los requisitos necesarios para ser considerado sujeto de

crédito para este tipo de vivienda. El deudor sustituto deberá cubrir los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución.

VIGESIMA CUARTA. CESION DE DERECHOS. La Hipotecaria, en este acto hace del conocimiento de el Acreditado que podrá ceder o transmitir total o parcialmente los derechos del crédito, los derechos derivados de la garantía hipotecaria y los derechos de cobranza y administración nacidos del presente contrato, sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública y, en consecuencia, sin necesidad de inscribir de que la Hipotecaria deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que la Hipotecaria dirija a el Acreditado.

VIGESIMA QUINTA. PENA CONVENCIONAL. En caso de incumplimiento a cualquiera de las estipulaciones del presente contrato por parte del Acreditado, se dará por vencido anticipadamente el plazo y se exigirá el pago total del principal, intereses y demás accesorios. Asimismo el Acreditado pagará a la Hipotecaria una pena convencional cuyo monto será igual a la diferencia entre el saldo insoluto del crédito vigente a esa fecha y el monto del saldo que habría resultado si el crédito hubiera devengado desde su inicio, una tasa de uno punto cinco veces la tasa de interés ordinaria, sin incluir cualquier interés moratorio. El pago de esta sanción será independiente al cobro de los intereses moratorios establecidos en el presente contrato.

VIGESIMA SEXTA. DEMERITO DE LA GARANTIA. Si el inmueble hipotecado sufre un deterioro tal que a juicio de la Hipotecaria o de FOVI resultare insuficiente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, el Acreditado conviene en mejorar la garantía dentro de los ocho días siguientes a la solicitud que le formule la Hipotecaria o FOVI si la mejora no ocurre, se procederá al cobro del crédito de sus intereses y accesorios legales, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

.....**CONTRATO DE COBERTURA**.....

PRIMERA. La hipotecaria otorga a el acreditado una cobertura como complemento al pago de la mensualidad que debe realizar en términos del contrato de apertura de crédito que se contiene en el presente instrumento, a fin de cubrir el diferencial negativo que resulte entre el importe de la mensualidad en Unidades de Inversión que mes a mes debe pagar y el total en moneda nacional de dicho pago, de conformidad con los términos y condiciones que se establecen en las cláusulas subsecuentes.

SEGUNDA. Para estos efectos la mensualidad expresada en Unidades de Inversión será convertida a Moneda Nacional al valor que tengan las unidades de inversión en la fecha de firma del presente contrato, resultando el importe en pesos del primer pago que debe realizar el Acreditado. Los subsecuentes pagos que realizará el acreditado, serán liquidados por un importe equivalente al importe en pesos con el que se realizó el primer pago, y permanecerán así hasta que se incremente el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

TERCERA. Los derechos que adquiere el acreditado en este contrato están sujetos a que se mantenga al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo en el contrato de apertura de crédito que se contiene en esta escritura.

CUARTA. Las partes convienen en que este contrato permanecerá vigente mientras lo esté el contrato de apertura de crédito que en este mismo instrumento se formaliza.

QUINTA. Las partes acuerdan que no obstante la relación que resulta entre el presente contrato y el contrato de apertura de crédito contenido en esta escritura, por ser el primero una facilidad para cumplir las obligaciones de pago que tiene el acreditado, cada uno de estos contratos son independientes uno del otro, por lo que su exigibilidad no se sujeta a la existencia, alcances y validez de cualquiera de ellos, más allá de lo establecido en dichos contratos.

LIC. MIGUEL ANGEL ALANIZ VILLAGRAN
Notaría Pública N° 25
Adolfo Prieto No. 325 Colonia del Valle, México, D.F.

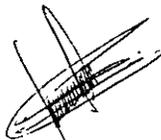
SEXTA. La duración máxima del presente contrato será de treinta años y sólo podrá darse por terminado mediante la extinción del contrato de apertura de crédito contenido en la presente escritura.



DR. RODRIGO CANO CAMACHO
ADQUIRENTE



ING. CARLOS BOJORGES TREJO
INMOBILIARIA PRO – HOGAR, S.A. DE C.V.



LIC. JUAN MIRANDA SANCHEZ
HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

El crédito hipotecario del Sr. Rodrigo Cano Camacho, reviste las siguientes características y Condiciones Financieras:

TIPO DE VIVIENDA:	B1 130 SMM
PLAZO:	30 AÑOS;
VALOR VIVIENDA EN UDIS:	71,500.00
VALOR CREDITO EN UDIS:	64,350.00
FACTOR DE PAGO AL MILLAR:	8.66
AMORTIZACION MENSUAL UDIS:	557.073
TASA DE HIPOTECA:	9.80%
COMISION POR ADMINISTRACION:	65 UDIS
COMISION POR COBERTURA:	(A+B) x 11%
FACTOR DE SEGURO:	0.000625

La tabla de amortización del crédito individual, integra los siguientes conceptos:

- 1) Amortización Mensual
- 2) Intereses
- 3) Amortización al Capital
- 4) Comisión por Administración
- 5) Comisión por cobertura
- 6) Seguro de vivienda

Los cálculos efectuados son los siguientes:

- 1) Amortización mensual = valor del crédito x Factor de pago
- 2) Intereses = Saldo Insoluto x Tasa de Hipoteca x 30 años / 360 meses
- 3) Amortización al Capital = Amortización mensual - Intereses
- 4) Comisión por Administración = 65 udis para toda la vida del crédito
- 5) Comisión por Cobertura = Valor del crédito x Tasa de Hipoteca + Comisión por administración x 11%
- 6) Seguro de vivienda = Valor del crédito x factor de seguro

TABLA DE AMORTIZACION UDIS

ANOS	CANON INSOLUTO	AMORTE MENSUAL	INTERES	AMORTE CAPITAL	COMISION POR ADMON.	COBERTURA	SEGURO	PAGO TOTAL
1	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,646.88
2	64,318.45	557.073	525.27	31.81	65.00	76.52	40.21	65,616.33
3	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	131,263.20
4	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,649.88
5	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,650.88
6	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	131,300.75
7	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,652.88
8	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,653.88
9	64,318.45	557.073	525.27	31.81	65.00	76.52	40.21	131,306.75
10	64,286.65	557.073	525.01	32.07	65.00	76.52	40.21	65,592.52
11	64,254.58	557.073	524.75	32.33	65.00	76.52	40.21	65,561.46
12	64,222.25	557.073	524.48	32.59	65.00	76.52	40.21	131,153.98
13	64,189.66	557.073	524.22	32.86	65.00	76.52	40.21	65,498.54
14	64,156.81	557.073	523.95	33.13	65.00	76.52	40.21	65,466.68
15	64,123.68	557.073	523.68	33.40	65.00	76.52	40.21	130,965.22
16	64,090.28	557.073	523.40	33.67	65.00	76.52	40.21	65,402.16
17	64,056.61	557.073	523.13	33.94	65.00	76.52	40.21	65,369.49
18	64,022.67	557.073	522.85	34.22	65.00	76.52	40.21	130,771.65
19	63,988.45	557.073	522.57	34.50	65.00	76.52	40.21	65,303.32
20	63,953.95	557.073	522.29	34.78	65.00	76.52	40.21	65,269.82
21	63,919.17	557.073	522.01	35.07	65.00	76.52	40.21	130,573.15
22	63,884.10	557.073	521.72	35.35	65.00	76.52	40.21	65,201.98
23	63,848.75	557.073	521.43	35.64	65.00	76.52	40.21	65,167.62
24	63,813.10	557.073	521.14	35.93	65.00	76.52	40.21	130,369.60
25	63,777.17	557.073	520.85	36.23	65.00	76.52	40.21	65,098.05
26	63,740.95	557.073	520.55	36.52	65.00	76.52	40.21	65,062.82
27	63,704.42	557.073	520.25	36.82	65.00	76.52	40.21	130,160.87
28	63,667.60	557.073	519.95	37.12	65.00	76.52	40.21	64,991.48
29	63,630.48	557.073	519.65	37.42	65.00	76.52	40.21	64,955.36
30	63,593.06	557.073	519.34	37.73	65.00	76.52	40.21	129,946.84
31	63,555.33	557.073	519.04	38.04	65.00	76.52	40.21	64,882.21
32	63,517.29	557.073	518.72	38.35	65.00	76.52	40.21	64,845.17
33	63,478.94	557.073	518.41	38.66	65.00	76.52	40.21	129,727.37
34	63,440.28	557.073	518.10	38.98	65.00	76.52	40.21	64,770.16
35	63,401.30	557.073	517.78	39.30	65.00	76.52	40.21	64,732.18
36	63,362.01	557.073	517.46	39.62	65.00	76.52	40.21	129,502.34
37	63,322.39	557.073	517.13	39.94	65.00	76.52	40.21	64,655.27
38	63,282.45	557.073	516.81	40.27	65.00	76.52	40.21	64,616.33
39	63,242.19	557.073	516.48	40.60	65.00	76.52	40.21	129,271.60
40	63,201.59	557.073	516.15	40.93	65.00	76.52	40.21	64,537.47
41	63,160.66	557.073	515.81	41.26	65.00	76.52	40.21	64,497.54
42	63,119.40	557.073	515.48	41.60	65.00	76.52	40.21	129,035.01
43	63,077.80	557.073	515.14	41.94	65.00	76.52	40.21	64,416.68
44	63,035.87	557.073	514.79	42.28	65.00	76.52	40.21	64,375.74
45	62,993.59	557.073	514.45	42.63	65.00	76.52	40.21	128,792.42
46	62,950.96	557.073	514.10	42.97	65.00	76.52	40.21	64,292.84
47	62,907.99	557.073	513.75	43.32	65.00	76.52	40.21	64,250.86
48	62,864.66	557.073	513.39	43.68	65.00	76.52	40.21	128,543.70

NOES	SAVEDO INSOL. P.	AMORP. MENSUAL	INTERES	AMORP. CAPITAL	COMISION POR ADMOS.	AGUIFARRA	SEGURO	PAGO TOTAL
49	62,820.99	557.073	513.04	44.03	65.00	76.52	40.21	64,165.86
50	62,776.95	557.073	512.68	44.39	65.00	76.52	40.21	64,122.83
51	62,732.56	557.073	512.32	44.76	65.00	76.52	40.21	128,288.69
52	62,687.80	557.073	511.95	45.12	65.00	76.52	40.21	64,035.67
53	62,642.68	557.073	511.58	45.49	65.00	76.52	40.21	63,991.55
54	62,597.18	557.073	511.21	45.86	65.00	76.52	40.21	128,027.23
55	62,551.32	557.073	510.84	46.24	65.00	76.52	40.21	63,902.20
56	62,505.09	557.073	510.46	46.61	65.00	76.52	40.21	63,856.96
57	62,458.47	557.073	510.08	47.00	65.00	76.52	40.21	127,759.16
58	62,411.47	557.073	509.69	47.38	65.00	76.52	40.21	63,765.35
59	62,364.10	557.073	509.31	47.77	65.00	76.52	40.21	63,718.97
60	62,316.33	557.073	508.92	48.16	65.00	76.52	40.21	127,484.32
61	62,268.17	557.073	508.52	48.55	65.00	76.52	40.21	63,625.05
62	62,219.62	557.073	508.13	48.95	65.00	76.52	40.21	63,577.50
63	62,170.68	557.073	507.73	49.35	65.00	76.52	40.21	127,202.55
64	62,121.33	557.073	507.32	49.75	65.00	76.52	40.21	63,481.21
65	62,071.58	557.073	506.92	50.16	65.00	76.52	40.21	63,432.46
66	62,021.43	557.073	506.51	50.56	65.00	76.52	40.21	126,913.67
67	61,970.86	557.073	506.10	50.98	65.00	76.52	40.21	63,333.74
68	61,919.89	557.073	505.68	51.39	65.00	76.52	40.21	63,283.76
69	61,868.49	557.073	505.26	51.81	65.00	76.52	40.21	126,617.50
70	61,816.68	557.073	504.84	52.24	65.00	76.52	40.21	63,182.55
71	61,764.44	557.073	504.41	52.66	65.00	76.52	40.21	63,131.32
72	61,711.78	557.073	503.98	53.09	65.00	76.52	40.21	126,313.87
73	61,658.68	557.073	503.55	53.53	65.00	76.52	40.21	63,027.56
74	61,605.16	557.073	503.11	53.96	65.00	76.52	40.21	62,975.03
75	61,551.19	557.073	502.67	54.40	65.00	76.52	40.21	126,002.59
76	61,496.79	557.073	502.22	54.85	65.00	76.52	40.21	62,868.66
77	61,441.94	557.073	501.78	55.30	65.00	76.52	40.21	62,814.41
78	61,386.64	557.073	501.32	55.75	65.00	76.52	40.21	125,683.88
79	61,330.89	557.073	500.87	56.20	65.00	76.52	40.21	62,705.77
80	61,274.69	557.073	500.41	56.66	65.00	76.52	40.21	62,650.56
81	61,218.03	557.073	499.95	57.13	65.00	76.52	40.21	125,356.33
82	61,160.90	557.073	499.48	57.59	65.00	76.52	40.21	62,538.78
83	61,103.31	557.073	499.01	58.06	65.00	76.52	40.21	62,482.18
84	61,045.24	557.073	498.54	58.54	65.00	76.52	40.21	125,020.96
85	60,986.71	557.073	498.06	59.01	65.00	76.52	40.21	62,367.58
86	60,927.69	557.073	497.58	59.50	65.00	76.52	40.21	62,309.57
87	60,868.20	557.073	497.09	59.98	65.00	76.52	40.21	124,677.15
88	60,808.21	557.073	496.60	60.47	65.00	76.52	40.21	62,192.09
89	60,747.74	557.073	496.11	60.97	65.00	76.52	40.21	62,132.62
90	60,686.77	557.073	495.61	61.46	65.00	76.52	40.21	124,324.71
91	60,625.31	557.073	495.11	61.97	65.00	76.52	40.21	62,012.19
92	60,563.34	557.073	494.60	62.47	65.00	76.52	40.21	61,951.22
93	60,500.87	557.073	494.09	62.98	65.00	76.52	40.21	123,963.41
94	60,437.89	557.073	493.58	63.50	65.00	76.52	40.21	61,827.77
95	60,374.39	557.073	493.06	64.02	65.00	76.52	40.21	61,765.27
96	60,310.38	557.073	492.53	64.54	65.00	76.52	40.21	123,593.03
97	60,245.84	557.073	492.01	65.07	65.00	76.52	40.21	61,638.71
98	60,180.77	557.073	491.48	65.60	65.00	76.52	40.21	61,574.65
99	60,115.18	557.073	490.94	66.13	65.00	76.52	40.21	123,213.36
100	60,049.04	557.073	490.40	66.67	65.00	76.52	40.21	61,444.92
101	59,982.37	557.073	489.86	67.22	65.00	76.52	40.21	61,379.25
102	59,915.15	557.073	489.31	67.77	65.00	76.52	40.21	122,824.17
103	59,847.39	557.073	488.75	68.32	65.00	76.52	40.21	61,246.26
104	59,779.07	557.073	488.20	68.88	65.00	76.52	40.21	61,178.95

WRS	SALING INSTRUMENTO	AMOUNT ORIGINAL	INTEREST	AMOUNT CURRENT	COMISION FOR CASHION	DEBITURA	SALDO	PAGO TOTAL
105	59,710.19	557.073	487.63	69.44	65.00	76.52	40.21	122,425.21
106	59,640.75	557.073	487.07	70.01	65.00	76.52	40.21	61,042.63
107	59,570.75	557.073	486.49	70.58	65.00	76.52	40.21	60,973.62
108	59,500.17	557.073	485.92	71.15	65.00	76.52	40.21	122,016.25
109	59,429.01	557.073	485.34	71.74	65.00	76.52	40.21	60,833.89
110	59,357.28	557.073	484.75	72.32	65.00	76.52	40.21	60,763.15
111	59,284.95	557.073	484.16	72.91	65.00	76.52	40.21	121,597.04
112	59,212.04	557.073	483.57	73.51	65.00	76.52	40.21	60,619.92
113	59,138.53	557.073	482.96	74.11	65.00	76.52	40.21	60,547.41
114	59,064.43	557.073	482.36	74.71	65.00	76.52	40.21	121,167.33
115	58,989.71	557.073	481.75	75.32	65.00	76.52	40.21	60,400.59
116	58,914.39	557.073	481.13	75.94	65.00	76.52	40.21	60,326.26
117	58,838.45	557.073	480.51	76.56	65.00	76.52	40.21	120,726.85
118	58,761.89	557.073	479.89	77.18	65.00	76.52	40.21	60,175.77
119	58,684.71	557.073	479.26	77.81	65.00	76.52	40.21	60,099.58
120	58,606.89	557.073	478.62	78.45	65.00	76.52	40.21	120,275.35
121	58,528.44	557.073	477.98	79.09	65.00	76.52	40.21	59,945.32
122	58,449.35	557.073	477.34	79.74	65.00	76.52	40.21	59,867.23
123	58,369.61	557.073	476.69	80.39	65.00	76.52	40.21	119,812.54
124	58,289.23	557.073	476.03	81.04	65.00	76.52	40.21	59,709.10
125	58,208.18	557.073	475.37	81.71	65.00	76.52	40.21	59,629.06
126	58,126.48	557.073	474.70	82.37	65.00	76.52	40.21	119,338.16
127	58,044.10	557.073	474.03	83.05	65.00	76.52	40.21	59,466.98
128	57,961.06	557.073	473.35	83.72	65.00	76.52	40.21	59,384.93
129	57,877.33	557.073	472.66	84.41	65.00	76.52	40.21	118,851.91
130	57,792.92	557.073	471.98	85.10	65.00	76.52	40.21	59,218.80
131	57,707.83	557.073	471.28	85.79	65.00	76.52	40.21	59,134.70
132	57,622.03	557.073	470.58	86.49	65.00	76.52	40.21	118,353.50
133	57,535.54	557.073	469.87	87.20	65.00	76.52	40.21	58,964.42
134	57,448.34	557.073	469.16	87.91	65.00	76.52	40.21	58,878.22
135	57,360.43	557.073	468.44	88.63	65.00	76.52	40.21	117,842.63
136	57,271.80	557.073	467.72	89.35	65.00	76.52	40.21	58,703.68
137	57,182.45	557.073	466.99	90.08	65.00	76.52	40.21	58,615.32
138	57,092.36	557.073	466.25	90.82	65.00	76.52	40.21	117,319.00
139	57,001.54	557.073	465.51	91.56	65.00	76.52	40.21	58,436.42
140	56,909.98	557.073	464.76	92.31	65.00	76.52	40.21	58,345.86
141	56,817.68	557.073	464.01	93.06	65.00	76.52	40.21	116,782.28
142	56,724.61	557.073	463.25	93.82	65.00	76.52	40.21	58,162.49
143	56,630.79	557.073	462.48	94.59	65.00	76.52	40.21	58,069.67
144	56,536.20	557.073	461.71	95.36	65.00	76.52	40.21	116,232.16
145	56,440.84	557.073	460.93	96.14	65.00	76.52	40.21	57,881.72
146	56,344.70	557.073	460.15	96.92	65.00	76.52	40.21	57,786.58
147	56,247.78	557.073	459.36	97.72	65.00	76.52	40.21	115,668.30
148	56,150.06	557.073	458.56	98.51	65.00	76.52	40.21	57,593.94
149	56,051.55	557.073	457.75	99.32	65.00	76.52	40.21	57,496.43
150	55,952.23	557.073	456.94	100.13	65.00	76.52	40.21	115,090.36
151	55,852.10	557.073	456.13	100.95	65.00	76.52	40.21	57,298.98
152	55,751.15	557.073	455.30	101.77	65.00	76.52	40.21	57,199.03
153	55,649.38	557.073	454.47	102.60	65.00	76.52	40.21	114,498.01
154	55,546.78	557.073	453.63	103.44	65.00	76.52	40.21	56,996.65
155	55,443.34	557.073	452.79	104.29	65.00	76.52	40.21	56,894.21
156	55,339.05	557.073	451.94	105.14	65.00	76.52	40.21	113,890.87
157	55,233.91	557.073	451.08	106.00	65.00	76.52	40.21	56,686.79
158	55,127.92	557.073	450.21	106.86	65.00	76.52	40.21	56,581.79
159	55,021.06	557.073	449.34	107.73	65.00	76.52	40.21	113,268.58
160	54,913.32	557.073	448.46	108.61	65.00	76.52	40.21	56,369.20

AGE	SALDO INICIAL	AMORT. MENSUAL	INTERES	AMORT. CAPITAL	COMISION POR ADICION	CONTRIBUCION	SEGURO	PAGO TOTAL
161	54,804.71	557.073	447.57	109.50	65.00	76.52	40.21	56,261.58
162	54,695.21	557.073	446.68	110.40	65.00	76.52	40.21	112,630.78
163	54,584.81	557.073	445.78	111.30	65.00	76.52	40.21	56,043.69
164	54,473.51	557.073	444.87	112.21	65.00	76.52	40.21	55,933.39
165	54,361.31	557.073	443.95	113.12	65.00	76.52	40.21	111,977.08
166	54,248.19	557.073	443.03	114.05	65.00	76.52	40.21	55,710.06
167	54,134.14	557.073	442.10	114.98	65.00	76.52	40.21	55,597.02
168	54,019.16	557.073	441.16	115.92	65.00	76.52	40.21	111,307.08
169	53,903.25	557.073	440.21	116.86	65.00	76.52	40.21	55,368.12
170	53,786.38	557.073	439.26	117.82	65.00	76.52	40.21	55,252.26
171	53,668.56	557.073	438.29	118.78	65.00	76.52	40.21	110,620.38
172	53,549.79	557.073	437.32	119.75	65.00	76.52	40.21	55,017.66
173	53,430.04	557.073	436.35	120.73	65.00	76.52	40.21	54,898.91
174	53,309.31	557.073	435.36	121.71	65.00	76.52	40.21	109,916.57
175	53,187.59	557.073	434.37	122.71	65.00	76.52	40.21	54,658.47
176	53,064.89	557.073	433.36	123.71	65.00	76.52	40.21	54,536.76
177	52,941.18	557.073	432.35	124.72	65.00	76.52	40.21	109,195.23
178	52,816.46	557.073	431.33	125.74	65.00	76.52	40.21	54,290.33
179	52,690.72	557.073	430.31	126.77	65.00	76.52	40.21	54,165.59
180	52,563.95	557.073	429.27	127.80	65.00	76.52	40.21	108,455.93
181	52,436.15	557.073	428.23	128.84	65.00	76.52	40.21	53,913.03
182	52,307.31	557.073	427.18	129.90	65.00	76.52	40.21	53,785.18
183	52,177.41	557.073	426.12	130.96	65.00	76.52	40.21	107,698.21
184	52,046.45	557.073	425.05	132.03	65.00	76.52	40.21	53,526.33
185	51,914.43	557.073	423.97	133.11	65.00	76.52	40.21	53,395.30
186	51,781.32	557.073	422.88	134.19	65.00	76.52	40.21	106,921.63
187	51,647.13	557.073	421.78	135.29	65.00	76.52	40.21	53,130.00
188	51,511.84	557.073	420.68	136.39	65.00	76.52	40.21	52,995.72
189	51,375.45	557.073	419.57	137.51	65.00	76.52	40.21	106,125.72
190	51,237.94	557.073	418.44	138.63	65.00	76.52	40.21	52,723.82
191	51,099.31	557.073	417.31	139.76	65.00	76.52	40.21	52,586.19
192	50,959.55	557.073	416.17	140.90	65.00	76.52	40.21	105,310.00
193	50,818.65	557.073	415.02	142.05	65.00	76.52	40.21	52,307.52
194	50,676.59	557.073	413.86	143.21	65.00	76.52	40.21	52,166.47
195	50,533.38	557.073	412.69	144.38	65.00	76.52	40.21	104,473.99
196	50,388.99	557.073	411.51	145.56	65.00	76.52	40.21	51,880.87
197	50,243.43	557.073	410.32	146.75	65.00	76.52	40.21	51,736.31
198	50,096.68	557.073	409.12	147.95	65.00	76.52	40.21	103,617.18
199	49,948.73	557.073	407.91	149.16	65.00	76.52	40.21	51,443.61
200	49,799.57	557.073	406.70	150.38	65.00	76.52	40.21	51,295.45
201	49,649.19	557.073	405.47	151.60	65.00	76.52	40.21	102,739.05
202	49,497.59	557.073	404.23	152.84	65.00	76.52	40.21	50,995.47
203	49,344.75	557.073	402.98	154.09	65.00	76.52	40.21	50,843.62
204	49,190.66	557.073	401.72	155.35	65.00	76.52	40.21	101,839.09
205	49,035.31	557.073	400.46	156.62	65.00	76.52	40.21	50,536.18
206	48,878.69	557.073	399.18	157.90	65.00	76.52	40.21	50,380.56
207	48,720.79	557.073	397.89	159.19	65.00	76.52	40.21	100,916.75
208	48,561.61	557.073	396.59	160.49	65.00	76.52	40.21	50,065.48
209	48,401.12	557.073	395.28	161.80	65.00	76.52	40.21	49,905.99
210	48,239.32	557.073	393.95	163.12	65.00	76.52	40.21	99,971.48
211	48,076.20	557.073	392.62	164.45	65.00	76.52	40.21	49,583.08
212	47,911.75	557.073	391.28	165.79	65.00	76.52	40.21	49,419.63
213	47,745.96	557.073	389.93	167.15	65.00	76.52	40.21	99,002.71
214	47,578.81	557.073	388.56	168.51	65.00	76.52	40.21	49,088.69
215	47,410.30	557.073	387.18	169.89	65.00	76.52	40.21	48,921.17
216	47,240.41	557.073	385.80	171.28	65.00	76.52	40.21	98,009.86

LINE	SALDO INGRESO	ABONO GENERAL	INTERES	SALDO DEBITO	COMISION POR DEBITO	CONTRIBUCION	SICARIO	DIAS COTA
217	47,069.13	557.073	384.40	172.68	65.00	76.52	40.21	48,582.01
218	46,896.46	557.073	382.99	174.09	65.00	76.52	40.21	48,410.33
219	46,722.37	557.073	381.57	175.51	65.00	76.52	40.21	48,238.65
220	46,548.28	557.073	380.13	176.94	65.00	76.52	40.21	48,066.97
221	46,374.19	557.073	378.69	178.39	65.00	76.52	40.21	47,895.29
222	46,200.10	557.073	377.23	179.84	65.00	76.52	40.21	47,723.61
223	46,026.01	557.073	375.76	181.31	65.00	76.52	40.21	47,551.93
224	45,851.92	557.073	374.28	182.79	65.00	76.52	40.21	47,380.25
225	45,677.83	557.073	372.79	184.28	65.00	76.52	40.21	47,208.57
226	45,503.74	557.073	371.28	185.79	65.00	76.52	40.21	47,036.89
227	45,329.65	557.073	369.77	187.31	65.00	76.52	40.21	46,865.21
228	45,155.56	557.073	368.24	188.84	65.00	76.52	40.21	46,693.53
229	44,981.47	557.073	366.69	190.38	65.00	76.52	40.21	46,521.85
230	44,807.38	557.073	365.14	191.93	65.00	76.52	40.21	46,350.17
231	44,633.29	557.073	363.57	193.50	65.00	76.52	40.21	46,178.49
232	44,459.20	557.073	361.99	195.08	65.00	76.52	40.21	46,006.81
233	44,285.11	557.073	360.40	196.67	65.00	76.52	40.21	45,835.13
234	44,111.02	557.073	358.79	198.28	65.00	76.52	40.21	45,663.45
235	43,936.93	557.073	357.17	199.90	65.00	76.52	40.21	45,491.77
236	43,762.84	557.073	355.54	201.53	65.00	76.52	40.21	45,320.09
237	43,588.75	557.073	353.90	203.18	65.00	76.52	40.21	45,148.41
238	43,414.66	557.073	352.24	204.84	65.00	76.52	40.21	44,976.73
239	43,240.57	557.073	350.56	206.51	65.00	76.52	40.21	44,805.05
240	43,066.48	557.073	348.88	208.20	65.00	76.52	40.21	44,633.37
241	42,892.39	557.073	347.18	209.90	65.00	76.52	40.21	44,461.69
242	42,718.30	557.073	345.46	211.61	65.00	76.52	40.21	44,290.01
243	42,544.21	557.073	343.73	213.34	65.00	76.52	40.21	44,118.33
244	42,370.12	557.073	341.99	215.08	65.00	76.52	40.21	43,946.65
245	42,196.03	557.073	340.24	216.84	65.00	76.52	40.21	43,774.97
246	42,021.94	557.073	338.46	218.61	65.00	76.52	40.21	43,603.29
247	41,847.85	557.073	336.68	220.39	65.00	76.52	40.21	43,431.61
248	41,673.76	557.073	334.88	222.19	65.00	76.52	40.21	43,260.93
249	41,500.00	557.073	333.06	224.01	65.00	76.52	40.21	43,090.25
250	41,326.24	557.073	331.24	225.84	65.00	76.52	40.21	42,919.57
251	41,152.48	557.073	329.39	227.68	65.00	76.52	40.21	42,748.89
252	40,978.72	557.073	327.53	229.54	65.00	76.52	40.21	42,578.21
253	40,804.96	557.073	325.66	231.42	65.00	76.52	40.21	42,407.53
254	40,631.20	557.073	323.77	233.31	65.00	76.52	40.21	42,236.85
255	40,457.44	557.073	321.86	235.21	65.00	76.52	40.21	42,066.17
256	40,283.68	557.073	319.94	237.13	65.00	76.52	40.21	41,895.49
257	40,109.92	557.073	318.00	239.07	65.00	76.52	40.21	41,724.81
258	39,936.16	557.073	316.05	241.02	65.00	76.52	40.21	41,554.13
259	39,762.40	557.073	314.08	242.99	65.00	76.52	40.21	41,383.45
260	39,588.64	557.073	312.10	244.97	65.00	76.52	40.21	41,212.77
261	39,414.88	557.073	310.10	246.97	65.00	76.52	40.21	41,042.09
262	39,241.12	557.073	308.08	248.99	65.00	76.52	40.21	40,871.41
263	39,067.36	557.073	306.05	251.03	65.00	76.52	40.21	40,700.73
264	38,893.60	557.073	304.00	253.08	65.00	76.52	40.21	40,530.05
265	38,719.84	557.073	301.93	255.14	65.00	76.52	40.21	40,359.37
266	38,546.08	557.073	299.85	257.23	65.00	76.52	40.21	40,188.69
267	38,372.32	557.073	297.75	259.33	65.00	76.52	40.21	40,018.01
268	38,198.56	557.073	295.63	261.44	65.00	76.52	40.21	39,847.33
269	38,024.80	557.073	293.49	263.58	65.00	76.52	40.21	39,676.65
270	37,851.04	557.073	291.34	265.73	65.00	76.52	40.21	39,505.97
271	37,677.28	557.073	289.17	267.90	65.00	76.52	40.21	39,335.29
272	37,503.52	557.073	286.98	270.09	65.00	76.52	40.21	39,164.61

QTR	SALDO INICIAL	AMORT CONTABIL	PERIODO	AMORT CONTABIL	COMISION POR ADICION	COMISION CONTABIL	Saldo	PAGO TOTAL
273	34,870.72	557.073	284.78	272.30	65.00	76.52	40.21	73,684.28
274	34,598.43	557.073	282.55	274.52	65.00	76.52	40.21	36,168.30
275	34,323.91	557.073	280.31	276.76	65.00	76.52	40.21	35,894.78
276	34,047.15	557.073	278.05	279.02	65.00	76.52	40.21	72,063.08
277	33,768.12	557.073	275.77	281.30	65.00	76.52	40.21	35,341.00
278	33,486.82	557.073	273.48	283.60	65.00	76.52	40.21	35,060.70
279	33,203.23	557.073	271.16	285.91	65.00	76.52	40.21	70,401.70
280	32,917.31	557.073	268.82	288.25	65.00	76.52	40.21	34,493.19
281	32,629.07	557.073	266.47	290.60	65.00	76.52	40.21	34,205.94
282	32,338.46	557.073	264.10	292.98	65.00	76.52	40.21	68,699.13
283	32,045.49	557.073	261.70	295.37	65.00	76.52	40.21	32,624.36
284	31,750.12	557.073	259.29	297.78	65.00	76.52	40.21	33,330.00
285	31,452.34	557.073	256.86	300.21	65.00	76.52	40.21	66,954.36
286	31,152.13	557.073	254.41	302.66	65.00	76.52	40.21	32,734.00
287	30,849.46	557.073	251.94	305.14	65.00	76.52	40.21	32,432.34
288	30,544.33	557.073	249.45	307.63	65.00	76.52	40.21	65,166.34
289	30,236.70	557.073	246.93	310.14	65.00	76.52	40.21	31,821.58
290	29,926.56	557.073	244.40	312.67	65.00	76.52	40.21	31,512.44
291	29,613.89	557.073	241.85	315.23	65.00	76.52	40.21	63,334.01
292	29,298.66	557.073	239.27	317.80	65.00	76.52	40.21	30,886.54
293	28,980.86	557.073	236.68	320.40	65.00	76.52	40.21	30,569.74
294	28,660.46	557.073	234.06	323.01	65.00	76.52	40.21	61,456.27
295	28,337.45	557.073	231.42	325.65	65.00	76.52	40.21	29,928.33
296	28,011.80	557.073	228.76	328.31	65.00	76.52	40.21	29,603.68
297	27,683.49	557.073	226.08	330.99	65.00	76.52	40.21	59,532.00
298	27,352.50	557.073	223.38	333.69	65.00	76.52	40.21	28,946.38
299	27,018.81	557.073	220.65	336.42	65.00	76.52	40.21	28,613.68
300	26,682.39	557.073	217.91	339.17	65.00	76.52	40.21	57,560.06
301	26,343.22	557.073	215.14	341.94	65.00	76.52	40.21	27,940.10
302	26,001.28	557.073	212.34	344.73	65.00	76.52	40.21	27,599.16
303	25,656.55	557.073	209.53	347.54	65.00	76.52	40.21	55,539.25
304	25,309.01	557.073	206.69	350.38	65.00	76.52	40.21	26,908.88
305	24,958.63	557.073	203.83	353.24	65.00	76.52	40.21	26,559.50
306	24,605.38	557.073	200.94	356.13	65.00	76.52	40.21	53,468.39
307	24,249.25	557.073	198.04	359.04	65.00	76.52	40.21	25,852.13
308	23,890.22	557.073	195.10	361.97	65.00	76.52	40.21	25,494.09
309	23,528.25	557.073	192.15	364.93	65.00	76.52	40.21	51,346.22
310	23,163.32	557.073	189.17	367.91	65.00	76.52	40.21	24,769.20
311	22,795.41	557.073	186.16	370.91	65.00	76.52	40.21	24,402.29
312	22,424.50	557.073	183.13	373.94	65.00	76.52	40.21	49,171.49
313	22,050.56	557.073	180.08	376.99	65.00	76.52	40.21	23,659.44
314	21,673.57	557.073	177.00	380.07	65.00	76.52	40.21	23,283.45
315	21,293.50	557.073	173.90	383.18	65.00	76.52	40.21	46,942.89
316	20,910.32	557.073	170.77	386.31	65.00	76.52	40.21	22,522.20
317	20,524.02	557.073	167.61	389.46	65.00	76.52	40.21	22,136.89
318	20,134.56	557.073	164.43	392.64	65.00	76.52	40.21	44,659.09
319	19,741.92	557.073	161.23	395.85	65.00	76.52	40.21	21,356.79
320	19,346.07	557.073	157.99	399.08	65.00	76.52	40.21	20,961.94
321	18,946.99	557.073	154.73	402.34	65.00	76.52	40.21	42,318.74
322	18,544.65	557.073	151.45	405.63	65.00	76.52	40.21	20,162.53
323	18,139.02	557.073	148.14	408.94	65.00	76.52	40.21	19,757.90
324	17,730.09	557.073	144.80	412.28	65.00	76.52	40.21	39,920.43
325	17,317.81	557.073	141.43	415.64	65.00	76.52	40.21	18,938.69
326	16,902.17	557.073	138.03	419.04	65.00	76.52	40.21	18,524.04
327	16,483.13	557.073	134.61	422.46	65.00	76.52	40.21	37,462.73
328	16,060.67	557.073	131.16	425.91	65.00	76.52	40.21	17,684.54

WES	SAL. DIO RESOL. 199	GROSS WAGES	ESTRUCOS	AMORTE CAPITAL	COMISION POR ADMON.	COBERTURA	SEGURO	AM DAGO TOTAL
329	15,634.75	557.073	127.68	429.39	65.00	76.52	40.21	17,259.63
330	15,205.37	557.073	124.18	432.90	65.00	76.52	40.21	34,944.17
331	14,772.47	557.073	120.64	436.43	65.00	76.52	40.21	16,399.35
332	14,336.04	557.073	117.08	440.00	65.00	76.52	40.21	15,963.91
333	13,896.04	557.073	113.48	443.59	65.00	76.52	40.21	32,363.26
334	13,452.45	557.073	109.86	447.21	65.00	76.52	40.21	15,082.33
335	13,005.24	557.073	106.21	450.86	65.00	76.52	40.21	14,636.12
336	12,554.38	557.073	102.53	454.55	65.00	76.52	40.21	29,718.45
337	12,099.83	557.073	98.82	458.26	65.00	76.52	40.21	13,732.71
338	11,641.58	557.073	95.07	462.00	65.00	76.52	40.21	13,275.45
339	11,179.58	557.073	91.30	465.77	65.00	76.52	40.21	27,008.16
340	10,713.80	557.073	87.50	469.58	65.00	76.52	40.21	12,349.68
341	10,244.23	557.073	83.66	473.41	65.00	76.52	40.21	11,881.10
342	9,770.81	557.073	79.79	477.28	65.00	76.52	40.21	24,230.78
343	9,293.54	557.073	75.90	481.18	65.00	76.52	40.21	10,932.41
344	8,812.36	557.073	71.97	485.11	65.00	76.52	40.21	10,452.24
345	8,327.26	557.073	68.01	489.07	65.00	76.52	40.21	21,384.65
346	7,838.19	557.073	64.01	493.06	65.00	76.52	40.21	9,480.06
347	7,345.13	557.073	59.99	497.09	65.00	76.52	40.21	8,988.00
348	6,848.04	557.073	55.93	501.15	65.00	76.52	40.21	18,468.07
349	6,346.89	557.073	51.83	505.24	65.00	76.52	40.21	7,991.77
350	5,841.65	557.073	47.71	509.37	65.00	76.52	40.21	7,487.53
351	5,332.29	557.073	43.55	513.53	65.00	76.52	40.21	15,479.30
352	4,818.76	557.073	39.35	517.72	65.00	76.52	40.21	6,466.64
353	4,301.04	557.073	35.13	521.95	65.00	76.52	40.21	5,949.92
354	3,779.09	557.073	30.86	526.21	65.00	76.52	40.21	12,416.55
355	3,252.88	557.073	26.57	530.51	65.00	76.52	40.21	4,903.76
356	2,722.37	557.073	22.23	534.84	65.00	76.52	40.21	4,374.25
357	2,187.53	557.073	17.86	539.21	65.00	76.52	40.21	9,278.01
358	1,648.33	557.073	13.46	543.61	65.00	76.52	40.21	3,302.20
359	1,104.71	557.073	9.02	548.05	65.00	76.52	40.21	2,759.59
360	557.07	557.073	4.55	552.52	65.00	76.52	40.21	6,061.79
TOTAL		200,546.28	135,979.33	64,566.95	23,400.00	27,547.20	14,475.60	466,515.36

El pago mensual fijo incluyendo comisiones es de 738.80 Udis. El Sr. Cano escrituró su crédito el 06 de marzo del 2000, a esa fecha el valor de la Udi fue de 2.751157, lo que dio como resultado que el pago mensual del crédito sea de \$ 2,032.55

Este importe mensual será el mismo mientras tanto no aumente el SMMDF, ya que como consecuencia de la cobertura, ésta cantidad sólo se incrementará en la misma proporción en que aumente éste, el mes siguiente en el que se haya hecho efectivo el aumento.

Mientras el salario mínimo del D.F. No se modifique, el Sr. Cano seguirá pagando esta cantidad, no importando el valor de las Udis.

Si en el año 2001 se presenta un incremento del SMMDF en un 10%, la mensualidad del Sr. Cano sería: $\$2,032.55 \times .10 = 203.25 + 2032.55 = \underline{\underline{\$ 2,235.80}}$

Esta mensualidad se aplicaría a partir del mes de febrero del año 2001.

4.3 RESULTADOS

Al 10 de abril del año 2000, Inmobiliaria Pro –Hogar, S.A. de C.V., liquidó el importe de los derechos asignados por FOVI (Ver individualización de viviendas # 4 de la página 137), al cual se hizo acreedor por haber participado en la subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas y haber integrado y cumplido con los requisitos señalados por el FOVI.

El financiamiento de los recursos otorgados por FOVI, fueron destinados para la construcción de sesenta viviendas del tipo B1 del Conjunto habitacional denominado Villas de la Paz, ubicado en Los Reyes La Paz, Estado de México.

El importe del crédito puente, se otorgó en un total de doce ministraciones de acuerdo al avance de obra presentado durante el desarrollo de la misma.

La construcción del conjunto habitacional, se desarrolló en seis meses cumpliendo así con el plazo otorgado por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). En este periodo, sólo se pagaron los intereses sobre saldos insolutos por el crédito otorgado, mismos que han sido presentados en el desarrollo del caso, ya que la liquidación del crédito puente se efectuó a través de las individualizaciones de las viviendas, llevadas a cabo en cuatro etapas en los meses de marzo y abril, de las cuales se desprenden los siguientes resultados:

4.3.1. CREDITO PUENTE

De la individualización de las viviendas del conjunto habitacional desarrollado, se obtuvo los siguientes resultados:

INMOBILIARIA PRO - HOGAR, S.A. DE C.V.

Nº INDIVIDUALIZACION	FECHA	SALDO CREDITO PUENTE UDIS	AMORTIZACION CREDITO PUENTE UDIS	SALDO CREDITO PUENTE PESOS	AMORTIZACION CREDITO PUENTE PESOS	CREDITO OTORGADO	GASTOS DE FINANCIAMIENTO	AMORTIZACION S/INDIVIDUALIZACION	FONDEO NETO
1	06-Mar-00	3,427,322.00	868,080.50	9,195,946.00	2,388,225.74	2,682,000.00	162,390.00	2,388,225.74	131,384.26
2	20-Mar-00	2,604,241.50	868,080.50	6,807,720.26	2,403,574.96	2,682,000.00	162,390.00	2,403,574.96	116,035.04
3	03-Abr-00	1,736,161.10	868,080.50	4,404,145.30	2,418,923.85	2,704,500.00	163,185.00	2,418,923.85	122,391.15
4	10-Abr-00	868,080.50	868,080.50	1,985,221.15	2,426,598.54	2,704,500.00	163,185.00	2,426,598.54	556,095.08
TOTALES		8,635,805.10	3,472,322.00	22,393,032.71	9,637,323.09	10,773,000.00	651,150.00	9,637,323.09	\$ 925,905.53

Inmobiliaria Pro - Hogar, S.A. DE C.V., liquidó el importe del crédito puente el 10 de Abril del 2000 obteniendo una utilidad de \$ 925,905.53 en el proyecto denominado Villas de la Paz integrado por 60 viviendas tipo B1 de 130 SMMDF, ubicado en los Reyes la Paz, Estado de México.

4.3.2. CREDITO INDIVIDUAL

La forma de liquidación del crédito hipotecario individual de interés social en Udis denominada *Tu Opción*, permite hacer pagos anticipados a Capital, al hacerlos reduce el plazo del crédito hipotecario e implica un gran ahorro de intereses. Esta opción fue elegida por el Dr. Cano para el pago de su vivienda.

Los pagos correspondientes, se efectuaron en los siguientes montos y fechas respectivamente:

TABLA DE AMORTIZACION EN UDIS

MES	SALEDO INSOBUTO	AMORT. MENSUAL	INTERES	AMORT. CAPITAL	COMISION POR ADMON.	GOB. TRAF.	SEGURO	PAGO TOTAL
1	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,646.88
2	64,318.45	557.073	525.27	31.81	65.00	76.52	40.21	65,616.33
3	64,350.00	2,785.365	525.53	2,259.84	65.00	76.52	40.21	131,263.20
4	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,649.88
5	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,650.88
6	64,350.00	2,785.365	525.53	2,259.84	65.00	76.52	40.21	131,300.75
7	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,652.88
8	64,350.00	557.073	525.53	31.55	65.00	76.52	40.21	65,653.88
9	64,318.45	2,785.365	525.27	2,260.10	65.00	76.52	40.21	131,306.75
10	62,058.35	557.073	506.81	50.26	65.00	76.52	40.21	63,364.23
11	62,008.09	557.073	506.40	50.67	65.00	76.52	40.21	63,314.97
12	61,957.42	2,785.365	505.99	2,279.38	65.00	76.52	40.21	126,679.20
13	59,678.04	557.073	487.37	69.70	65.00	76.52	40.21	60,986.91
14	59,608.34	557.073	486.80	70.27	65.00	76.52	40.21	60,918.21
15	59,538.06	2,785.365	486.23	2,299.14	65.00	76.52	40.21	121,905.13
16	57,238.93	557.073	467.45	89.62	65.00	76.52	40.21	58,550.80
17	57,149.31	557.073	466.72	90.35	65.00	76.52	40.21	58,462.18
18	57,058.95	2,785.365	465.98	2,319.38	65.00	76.52	40.21	117,012.98
19	54,739.57	557.073	447.04	110.03	65.00	76.52	40.21	56,054.44
20	54,629.53	557.073	446.14	110.93	65.00	76.52	40.21	55,945.41
21	54,518.60	2,785.365	445.24	2,340.13	65.00	76.52	40.21	111,999.85
22	52,178.47	557.073	426.12	130.95	65.00	76.52	40.21	53,496.35
23	52,047.52	557.073	425.05	132.02	65.00	76.52	40.21	53,366.40
24	51,915.51	2,785.365	423.98	2,361.39	65.00	76.52	40.21	106,862.75
25	49,554.12	557.073	404.69	152.38	65.00	76.52	40.21	50,874.99
26	49,401.74	557.073	403.45	153.63	65.00	76.52	40.21	50,723.61
27	49,248.11	2,785.365	402.19	2,383.17	65.00	76.52	40.21	101,598.61
28	46,864.94	557.073	382.73	174.34	65.00	76.52	40.21	48,188.82
29	46,690.60	557.073	381.31	175.77	65.00	76.52	40.21	48,015.47
30	46,514.83	2,785.365	379.87	2,405.49	65.00	76.52	40.21	96,204.29
31	44,109.34	557.073	360.23	196.85	65.00	76.52	40.21	45,436.21
32	43,912.49	557.073	358.62	198.45	65.00	76.52	40.21	45,240.37
33	43,714.03	2,785.365	357.00	2,428.37	65.00	76.52	40.21	90,676.58
34	41,285.67	557.073	337.17	219.91	65.00	76.52	40.21	42,615.54
35	41,065.76	557.073	335.37	221.70	65.00	76.52	40.21	42,396.64
36	40,844.06	2,785.365	333.56	2,451.81	65.00	76.52	40.21	85,012.18
37	38,392.25	557.073	313.54	243.54	65.00	76.52	40.21	39,725.13
38	38,148.72	557.073	311.55	245.53	65.00	76.52	40.21	39,482.59
39	37,903.19	2,785.365	309.54	2,475.82	65.00	76.52	40.21	79,207.72
40	35,427.37	557.073	289.32	267.75	65.00	76.52	40.21	36,763.25
41	35,159.62	557.073	287.14	269.94	65.00	76.52	40.21	36,496.30
42	34,889.68	2,785.365	284.93	2,500.43	65.00	76.52	40.21	73,259.74
43	32,389.25	557.073	264.51	292.56	65.00	76.52	40.21	33,728.13
44	32,096.69	557.073	262.12	294.95	65.00	76.52	40.21	33,436.57

CONCLUSIONES

La explosión demográfica es un problema que afecta a las principales ciudades de la República Mexicana, provocando una grave carencia de vivienda. Por tal motivo se creó el Programa Nacional de Vivienda 1990 – 1994 el cual incluye la consecución de varios objetivos, entre los cuales por su importancia destaca el siguiente:

Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

El programa nacional de vivienda, se deriva del Plan Nacional de Desarrollo 1989 – 1994, suscrito entre el Ejecutivo Federal por conducto de la: SHCP, SEDESOL, SECOFI, SSA, los organismos financieros de vivienda para los trabajadores: FOVISSSTE y FOVI y los gobiernos estatales respectivamente.

Los actores del mercado inmobiliario, actualmente integrados por el Banco de México a través del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Promotores y Constructores de vivienda de interés social sin olvidar al adquirente de la misma, realizan en su conjunto funciones primordiales, cumpliendo así con los objetivos del Programa Nacional de Vivienda.

FOVI, como coordinador de la acción inmobiliaria establece un requisito básico: La inscripción como promotor del Fondo a empresas inmobiliarias para poder ejercer el financiamiento denominado Crédito Puente, de acuerdo a la magnitud del promotor y en proporción al número de viviendas a desarrollar.

El crédito puente, surge a raíz de la necesidad imperante de vivienda en la sociedad actual. Es por ello que complementa su función con el crédito individual. El esquema financiero de éste crédito implica una serie de condiciones financieras, sin embargo resulta de gran utilidad para aquellas familias cuyas necesidades básicas no les permite realizar una inversión considerable para obtener un patrimonio y con ello una estabilidad y seguridad de vivienda.

TU OPCION. Es una herramienta flexible de pago determinada por la AMSOFOL, la cual permite hacer pagos anticipados a Capital ofreciendo un considerable ahorro de intereses y por supuesto una reducción en el plazo de liquidación del crédito.

Ambas opciones de pago, resultan interesantes y son conocidas por los adquirentes de vivienda desde el inicio de su crédito, siendo él el que de acuerdo con su proyección financiera decide la forma de pago.

El grado de avance en la individualización de las viviendas, independientemente de la forma de pago elegida por el cliente garantiza la liquidación del crédito puente otorgado al promotor por el Banco de México a través de una Sofol, cerrando así un ciclo de necesidad básica y fundamental como lo es la vivienda a través de financiamientos de interés social.

BIBLIOGRAFIA

1. MONTAÑO Sánchez Francisco Arturo. Construcción y Venta de Inmuebles. ED. Trillas, México 1994, 2ª ed. 402 p.
2. OCHOA Setzer Guadalupe. Administración Financiera. ED. Longman de México, México 1998. 3ª ed. 416 p.
3. PORTUS Govinden Lincoyán. Matematicas Financieras. ED. MC Graw Hill. México, 1993, 2ª ed. 435 p.
4. HERNANDEZ Sampieri Roberto. Metodología de la Investigación. ED. MC Graw Hill de México, México 1997, 3ª ed. 239 p.
5. LEY FEDERAL DE VIVIENDA. ED. Porrúa. México 1998, 14ª .ed. 327 p.
6. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. ED. Porrúa, México 1998, 14ª ed. 327 p.
7. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. ED. Porrúa, México 1998, 14ª ed. 327 p.
8. FOVI. Manual de Promotores de Vivienda. México 1997.
9. EXPANSION. Sociedades Financieras de Objeto Limitado. México 1997.
10. EL ECONOMISTA. Suplemento de vivienda. México 1999.