



“2008-2010. Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México”

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Órgano del Gobierno del Distrito Federal

DÉCIMA SÉPTIMA ÉPOCA

30 DE ENERO DE 2009

No. 516 BIS

Í N D I C E

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL

DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

- ◆ LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS SOCIALES 2009 4

DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL, A CARGO DE LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 21

DELEGACIÓN COYOACÁN

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA SOCIAL PARA UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA DELEGACIÓN COYOACÁN, EJERCICIO FISCAL 2009 54
- ◆ PROGRAMA OTORGAR BECAS A PRESTADORES DE SERVICIO SOCIAL 76
- ◆ AVISO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE AYUDAS A INSTRUCTORES, PROFESORES Y TALLERISTAS EN LOS CENTROS GENERADORES DE INGRESOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA PARA EL EJERCICIO 2009 79

DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL A CARGO DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 83
- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS A CARGO DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, CORRESPONDIENTES AL CAPITULO 4000 “AYUDAS, SUBSIDIOS Y TRANSFERENCIAS”, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 108

Continúa en la pág. 2

ÍNDICE

Viene de la Pág. 1

DELEGACIÓN TLAHUAC

- ◆ LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL A CARGO DE LA DELEGACIÓN TLAHUAC, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 118

DELEGACIÓN TLALPAN

- ◆ ACLARACIÓN A LOS LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS SOCIALES A CARGO DE LA JEFATURA DELEGACIONAL EN TLALPAN 2008, PUBLICADOS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL No. 358 DEL DÍA 18 DE JUNIO DE 2008 148
- ◆ LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS SOCIALES A CARGO DE LA JEFATURA DELEGACIONAL EN TLALPAN 2009 152

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL A CARGO DE LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 229

FONDO PARA EL DESARROLLO SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- ◆ PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO A LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA REGLAS DE OPERACIÓN 244
- ◆ PROGRAMA DE MICROCRÉDITOS PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE AUTOEMPLEO REGLAS DE OPERACIÓN 257

SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL DISTRITO FEDERAL

- ◆ PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL, A CARGO DEL SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL EJERCICIO 2009 265

INSTITUTO DE LA JUVENTUD DEL DISTRITO FEDERAL

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS SOCIALES DEL INSTITUTO DE LA JUVENTUD DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL EJERCICIO FISCAL 2009 312

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

- ◆ REGLAS DE OPERACIÓN Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN CREDITICIA Y FINANCIERA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL 329
- ◆ LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL 391
- ◆ AVISO 398



EL BENEFICIO DE LAS “PAGAS DE DEFUNCIÓN” SERÁ:

- EL EQUIVALENTE A CIENTO CUARENTA DÍAS DE SALARIO TABULAR DE AQUEL QUE HAYA PERCIBIDO EL TRABAJADOR A LA FECHA DEL DECESO, EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO HAYA VIVIDO CON EL TRABAJADOR O
- EL MONTO DE LOS GASTOS DEL SEPELIO COMPROBADOS MEDIANTE FACTURA DE AGENCIA FUNERARIA, CUANDO EL DEUDO NO HAYA VIVIDO CON EL TRABAJADOR.

LOS BENEFICIARIOS DE PENSIONISTAS Y JUBILADOS HARÁN EL TRÁMITE DE ESTA PRESTACIÓN DIRECTAMENTE ANTE EL I.S.S.S.T.E. O CAPTRALIR.

MECANISMOS DE EXIGIBILIDAD:

- EL BENEFICIARIO SOLO TENDRÁ DERECHO A EXIGIR LA PAGA DE DEFUNCIÓN DURANTE UN AÑO, CONTANDO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DEL DECESO.

PROCEDIMIENTO DE QUEJA E INCONFORMIDAD:

- CUALQUIER DUDA, ACLARACIÓN Y/O QUEJA, DEBERÁ SER DIRIGIDA DE MANERA ESCRITA A LA DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, CON COPIA A LA J.U.D DE RELACIONES LABORALES Y PRESTACIONES.
- ENTREGAR LA QUEJA, A TRAVÉS DEL CENTRO DE SERVICIOS Y ATENCIÓN CIUDADANA DE LA DELEGACIÓN.
- EL CESAC, ENVIARÁ A LA DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS LA DEMANDA PARA SU REVISIÓN Y EVALUACIÓN.

EVALUACIÓN E INDICADORES:

- POR LA CALIDAD DEL SERVICIO OTORGADO
- NUMERO DE TRABAJADORES DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL ATENDIDOS.

FORMAS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL:

- LOS FAMILIARES DEL TRABAJADOR PARTICIPAN SOLICITANDO DIRECTAMENTE EL SERVICIO A LA DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y/O J.U.D DE RELACIONES LABORALES Y PRESTACIONES.

ARTICULACIÓN CON OTROS PROGRAMAS SOCIALES.

- LOS PROGRAMAS SOCIALES SON INSTITUCIONALES Y SE COORDINAN CON LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DELEGACIÓN.

DEPENDENCIA O ENTIDAD RESPONSABLE DEL PROGRAMA:

JEFATURA DELEGACIONAL EN TLAHUAC, DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS, Y J.U.D DE RELACIONES LABORALES Y PRESTACIONES.

15. BRINDAR SERVICIOS FUNERARIOS

OBJETIVO DEL PROGRAMA:

OTORGAR SERVICIOS FUNERARIOS GRATUITO A FAMILIAS EN CONDICIONES DE VULNERABILIDAD, O

QUE ATRAVIESE POR UNA SITUACIÓN ECONÓMICA PRECARIA, EVITANDO CON ESTO UNA INESTABILIDAD EN LA ECONOMÍA FAMILIAR, ADEMÁS DE COADYUVAR EN UN SEPELIO DIGNO.

METAS FÍSICAS:

SE ATENDERÁ DE ACUERDO A LOS SERVICIOS SOLICITADOS.

PROGRAMACIÓN PRESUPUESTAL:

SUBFUNCIÓN 13. DESARROLLO Y ASISTENCIA SOCIAL.

RESULTADO 15. SE FORTALECE EL PRINCIPIO DE COHESIÓN SOCIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBRESULTADO 03.LA ASISTENCIA SOCIAL RESPONDE MEJOR A LAS NECESIDADES DE LA CIUDADANIA

ACCIÓN INSTITUCIONAL 71. PROGRAMA DE SERVICIOS FUNERARIOS

PARA EL PRESENTE EJERCICIO SE PROGRAMÓ LA CANTIDAD DE \$ 269, 869.00 PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA EN LA PARTIDA 4105 “AYUDAS CULTURALES Y SOCIALES”.

REGLAS DE OPERACIÓN:

- VIVIR EN LA DELEGACIÓN DE TLAHUAC
- SOLICITUD POR LOS FAMILIARES
- SOLICITUD POR ALGÚN VECINO O AMIGO, EN CASO DE QUE EL FALLECIDO NO CUENTE CON FAMILIARES.
- ENCONTRARSE, SIN RECURSOS ECONÓMICOS AL MOMENTO DEL FALLECIMIENTO
- NO PODRÁN SOLICITAR ESTE TIPO DE APOYO LAS Y LOS TRABAJADORES BAJO EL RÉGIMEN DE BASE, HONORARIOS O ESTRUCTURA
- SE DEBERÁ PRESENTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:
 - OFICIO DE PETICIÓN DE SERVICIO FUNERARIO GRATUITO, DIRIGIDO AL JEFE DELEGACIONAL.
 - PARA TENER DERECHO A ESTE SERVICIO, SE REALIZARÁ ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.
 - COPIA DEL CERTIFICADO DE MUERTE, CON SELLOS DEL PANTEÓN POR INHUMACIÓN DE CUERPO EN CASO DE SER RECIÉN NACIDO Y NO EXCEDER LAS 24 HORAS DE VIDA.
 - IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE COPIA.
 - COMPROBANTE DE DOMICILIO COPIA.
- Y COMPLEMENTARLA CON LOS QUE LE SOLICITE LA FUNERARIA:
 - ACTA DE DEFUNCIÓN ORIGINAL, EN CASO DE SER ADULTA LA PERSONA FINADA.
 - RECIBOS DE PAGO DE DERECHO DE INHUMACIÓN O SOLICITUD DE EXENTO DE PAGO.

EL SERVICIO FUNERARIO QUE SE BRINDARÁ CONSISTIRÁ EN:

EQUIPO DE VELACIÓN
FÉRETRO
MOVIMIENTO DE CUERPO CON CARROZA,
EMBALSAMIENTO (OPCIONAL)
CORONA DE FLORES (OPCIONAL)
TRAMITES
PAGO DE DERECHOS DE INHUMACIÓN

MECANISMOS DE EXIGIBILIDAD:

- PODRÁN SOLICITARLO AL MOMENTO DEL FALLECIMIENTO LOS FAMILIARES, AMIGOS, O VECINOS DEL MUERTO.

PROCEDIMIENTO DE QUEJA E INCONFORMIDAD:

- CUALQUIER DUDA, ACLARACIÓN Y/O QUEJA, DEBERÁ SER DIRIGIDA DE MANERA ESCRITA AL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL.
- ENTREGAR LA QUEJA, A TRAVÉS DEL CENTRO DE SERVICIOS Y ATENCIÓN CIUDADANA DE LA DELEGACIÓN.
- EL CESAC, ENVIARÁ A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL LA DEMANDA PARA SU REVISIÓN Y EVALUACIÓN.

EVALUACIÓN E INDICADORES:

- POR LA CALIDAD DEL SERVICIO OTORGADO
- NUMERO DE PERSONAS ATENDIDAS.

FORMAS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL:

- LA CIUDADANÍA PARTICIPA SOLICITANDO DIRECTAMENTE EL SERVICIO A LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL.

ARTICULACIÓN CON OTROS PROGRAMAS SOCIALES.

- LOS PROGRAMAS SOCIALES SON INSTITUCIONALES Y SE COORDINAN CON LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DELEGACIÓN.

DEPENDENCIA O ENTIDAD RESPONSABLE DEL PROGRAMA:

JEFATURA DELEGACIONAL EN TLAHUAC, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL, DIRECCIÓN DE SERVICIO SOCIAL Y PROGRAMAS COMUNITARIOS, JUD DE ASISTENCIA SOCIAL.

16. OTORGAR APOYOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD**OBJETIVO DEL PROGRAMA:**

OTORGAR APOYOS ECONOMICOS Y/O EN ESPECIE CON APARATOS AUDITIVOS, IMPLEMENTOS Y APARATOS ORTOPÉDICOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y EN CONDICIONES DE MARGINALIDAD, CON LA FINALIDAD DE IMPULSAR Y PROMOVER UNA CULTURA DE EQUIDAD, RESPETO Y NO DISCRIMINACIÓN A ÉSTE SECTOR DE LA POBLACIÓN.

METAS FÍSICAS

DE ACUERDO A SOLICITUD HASTA ALCANZAR EL TOPE PRESUPUESTAL

PROGRAMACIÓN PRESUPUESTAL

SUBFUNCIÓN 13. DESARROLLO Y ASISTENCIA SOCIAL

RESULTADO 14. LA DESIGUALDAD ECONÓMICA Y SUS CONSECUENCIAS SE REDUCEN EN LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBRESULTADO 03. LOS ADULTOS MAYORES TIENEN UNA VIDA DIGNA QUE GARANTIZA EL RESPETO A SUS DERECHOS HUMANOS

ACCIÓN INSTITUCIONAL 71. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

PARA EL PRESENTE EJERCICIO SE PROGRAMÓ LA CANTIDAD DE \$ 672,095.00 PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA EN LA PARTIDA 4105 "AYUDAS CULTURALES Y SOCIALES".

- De manera voluntaria, al inscribirse como solicitante de un crédito (lo que no implica el otorgamiento del mismo).
- De manera obligatoria, al momento de contratar un crédito.

Al inicio de la recuperación de un crédito, si la aportación del beneficiario al sistema de ahorro equivale hasta el 10% del total del crédito, se amortizará en su favor una cantidad igual, sin exceder tal porcentaje. Para efectuar este cálculo no se tomará en cuenta el monto que el beneficiario debió aportar como pago extra requerido, en su caso.

El INVI establecerá un sistema de ahorro mediante la contratación de alguno de los agentes financieros que existen en el país. Asimismo, podrá ofrecer a los acreditados incorporarlos a sistemas de ahorro que manejen otras entidades del Gobierno del Distrito Federal.

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

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

Los fondos del sistema de ahorro del Instituto serán sometidos a consideración del Comité de Financiamiento y en su caso aprobados por el mismo.

Cuando el ahorro sea obligatorio, no habrá devolución alguna de los fondos captados, salvo que el interesado renuncie al crédito que le sea otorgado, asimismo no se podrá usar el ahorro para el pagos de conceptos no considerados en el momento de incorporarse al programa.

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

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

4.6.1. PERSONAS FÍSICAS

Son sujetos de crédito y/o de las ayudas de beneficio social las personas físicas que cumplan las siguientes características, mismas que deberán acreditarlo mediante un estudio socioeconómico que realice el INVI directamente o por terceros calificados:

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

Los beneficiarios que sean derechohabientes de algún organismo de seguridad social, y que trabajen en el Distrito Federal podrán ser beneficiarios del crédito INVI mediante esquemas de cofinanciamiento u otra figura en que concurra en el INVI con el organismo del cual sean derechohabientes. En estos casos serán requisitos ineludibles los siguientes:

- No ser propietarios de vivienda en el Distrito Federal, con excepción del Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Tener un monto máximo de ingresos hasta 8 salarios mínimos familiar.

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

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

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

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

- Cuando el solicitante sea ocupante original del inmueble y rebase el límite de edad estipulado en estas Reglas, podrá recurrir a la figura de deudor solidario que se responsabilizará del crédito.
- El deudor solidario es la persona física que cuenta con recursos económicos suficientes para absorber solidariamente con el acreditado las obligaciones de pago del crédito.
- En el caso de que el ocupante original no tenga capacidad de pago y no cuente con deudor solidario, el INVI podrá financiar la edificación de la vivienda con cargo al Fondo de Ayuda Social y se le asignará en usufructo mientras lo requiera (en tanto se mantengan las condiciones que dieron origen a este apoyo). La vivienda formará parte del Fondo de Ayuda Social.
- Los ocupantes originales o copropietarios del inmueble donde se desarrollarán programas de Vivienda en Conjunto con ingreso conyugal mayor de 8 vsmd, serán sujetos de crédito, pero no recibirán ayudas de beneficio social.
- Cuando la persona física solicite un crédito, la autorización de éste estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad. Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a personas físicas con antecedentes de crédito negativos o de morosidad mayor a tres mensualidades, en el INVI, en el Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal o en el Subsector Vivienda.
- Se entiende que el beneficiario de un crédito incurre en morosidad cuando deja de cubrir cuatro o más mensualidades del crédito en recuperación.
- Cuando un solicitante de crédito sea ocupante de vivienda en alto riesgo y sus ingresos rebasen el monto individual admisible, para no descartarlo como sujeto de crédito, su solicitud se calificará por el monto de ingreso familiar.

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

4.6.2. ORGANIZACIONES SOCIALES

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

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

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

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

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

- Producir o gestionar programas de vivienda para sus agremiados;

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

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

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

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

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

4.6.2.1. MEDIDAS DEL INVI ANTE IRREGULARIDADES COMETIDAS POR LAS ORGANIZACIONES

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

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

4.6.2.2. SANCIONES A LA ORGANIZACIÓN

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

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

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

4.6.3. APOYO A LA AUTOPRODUCCIÓN Y AUTOADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA

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

- Antes del inicio de cualquier trabajo, los solicitantes deberán presentar a la Dirección de Asistencia Técnica del INVI una propuesta de plantilla técnica responsable de la administración de los recursos del programa para que ésta la sancione. La propuesta de plantilla técnica deberá describir las capacidades propias o de terceros (organizaciones no gubernamentales calificadas) que brinden asesoría integral en los aspectos técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos. Una vez que esta plantilla técnica esté sancionada, se pondrá a consideración del H. Comité de Evaluación Técnica del Instituto. Esta plantilla deberá incluir como mínimo lo siguiente:
 - Cuando menos dos personas responsables de la administración de los recursos, que invariablemente deberán ser beneficiarios del programa que se trate y, en caso de que así lo decida el grupo de beneficiarios, un tercero que podrá ser el representante de la organización social que haya gestionado el crédito.
 - El personal técnico necesario, acorde con el número de unidades de vivienda de que se trate. Entre éste se deberá contar con un profesional de la construcción de mayor jerarquía para que ocupe el cargo de superintendente, o bien, de residente de obra, quien deberá acreditar título profesional en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Arquitectura o carrera afín, y deberá, además, comprobar experiencia en edificación de vivienda de interés social. Este profesional deberá estar acompañado del personal técnico auxiliar necesario, dependiendo del número de unidades de vivienda y la complejidad del proyecto, para atender el desarrollo de las ingenierías.
 - El personal encargado de la seguridad del predio y los bienes que en él se resguarden.

La presentación se deberá hacer en una plantilla a manera de organigrama, y deberá acompañarse de la historia curricular del personal técnico, así como de una nómina que especifique el ingreso que devengará, ya sea como salario mensual, o por iguala, desde el inicio de los trabajos y hasta su total terminación.

- Todo cambio que ocurra en la plantilla técnica, ya sea antes o durante el transcurso de los trabajos en obra, deberá ser notificado a la Dirección de Asistencia Técnica para que ésta otorgue la sanción correspondiente.
- Los responsables de la administración y técnicos deberán presentar, junto con cada ministración, un informe detallado de la aplicación de la totalidad de los recursos suministrados, el cual deberá estar sancionado por la supervisión externa designada por el Instituto.
- Al final de los trabajos, los responsables de la administración de los recursos y técnicos deberán entregar las garantías que resulten de los trabajos subcontratados, a fin de prever los posibles vicios ocultos que se pudieren presentar en el transcurso de un año en la obra en general, y de dos años en aspectos tales como la impermeabilización, sellado de muros, calentadores de agua y muebles sanitarios.
- En caso de que un mal desempeño de los administradores o de la plantilla técnica del programa se refleje en la incorrecta aplicación de los recursos, atraso de más de 10% en el grado de avance o mala calidad de obra, el Instituto, a través del Comité de Evaluación Técnica, determinará la ejecución de los trabajos faltantes mediante la contratación de una empresa constructora con registro vigente en el padrón de contratistas del INVI. En tal caso, el grupo de beneficiarios deberá nombrar mandatarios para la continuación de los trabajos y, en su caso, iniciar las acciones necesarias para recuperar los recursos cuya aplicación en la obra hubiere sido comprobada. Cuando la Dirección de Asistencia Técnica dictamine la existencia de una irregularidad comprobada, el INVI cancelará la participación en cualquier otro proyecto de vivienda tanto de la organización gestora como de los titulares del proyecto técnico.

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

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

4.6.4. ADQUISICIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA

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

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

4.7. CARACTERÍSTICAS DEL CRÉDITO INVI

4.7.1. CONDICIONES GENERALES

El crédito del INVI se otorgará en las siguientes condiciones:

- Podrá solicitarse crédito por una sola línea de financiamiento o en forma integral.
- Los beneficiarios deberán firmar los contratos de apertura de crédito antes de ejercerlo. Igualmente, deberán formalizar con su firma los contratos complementarios de prestación de servicios entre beneficiarios y prestadores designados, en los casos que se requieran.
- Al momento de la firma, los contratos se pactarán tomando como unidad de medida el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y su equivalente en pesos.
- El monto del crédito se ajustará conforme se incrementen los salarios mínimos. En caso de que ya se haya ejercido una parte del crédito, el ajuste se aplicará exclusivamente al remanente.
- El ajuste del monto del crédito aun no ejercido se realizará al mes siguiente del incremento de los salarios mínimos.
- Al momento de la firma del contrato, los beneficiarios de un crédito deberán otorgar las garantías establecidas según las respectivas líneas de financiamiento.
- El plazo de recuperación y los montos de las parcialidades no podrán exceder lo que marca la Ley en la materia.
- El saldo del crédito se ajustará al equivalente en pesos, un mes después de que se incrementen los salarios mínimos.
- No se cobrará tasa de interés y el único ajuste será el que resulte de la modificación del salario mínimo.

4.7.2. PAGOS ACCESORIOS AL CRÉDITO

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

- Pago inicial por apertura de crédito, que incluirá:
 - Cuota del sistema de cobranza.
 - Aportación al Fondo de Ayuda.
 - Primas de seguros.

- Gastos, honorarios y derechos que generen la escritura de cancelación de la garantía hipotecaria o la garantía fiduciaria. Estos últimos conceptos se cobrarán junto con las últimas parcialidades de la recuperación.
- Pago proporcional del impuesto predial, derechos por suministro de agua y energía eléctrica que se generen a partir de la entrega de la unidad de vivienda y hasta la escrituración de la misma.
- Pago proporcional del impuesto predial y los derechos por consumo de agua y uso de la red de alcantarillado y de energía eléctrica, que se generen a cargo del inmueble antes de la escrituración de las unidades de vivienda.
- Costos de vigilancia de los predios, en su caso.
- Cuota de mantenimiento que fije la asamblea de condóminos, concepto que podrá incluirse en el pago de la mensualidad del crédito correspondiente.
- En el programa de vivienda en conjunto, los beneficiarios deberán aportar el monto necesario para ser considerados como tales ante otras fuentes de recursos, en su caso.
- En los casos de financiamiento del Programa de Mejoramiento de Vivienda, los beneficiarios deberán cubrir 5% de aportación.

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

4.7.2.1. PAGO INICIAL POR LA APERTURA DEL CRÉDITO

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

La cuota de apertura del crédito para el Programa de Mejoramiento de Vivienda, en todas sus modalidades, se descontará directamente del mismo crédito. En este caso el seguro podrá ser de un año.

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

4.7.2.2. COMISIÓN POR LA OPERACIÓN DEL CRÉDITO

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

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

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

4.7.2.3. CUOTA DEL SISTEMA DE COBRANZA

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

Para aquellos créditos cuya recuperación se efectuará, si así lo indica el INVI, a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal, el acreditado deberá pagar por concepto de cuota de inscripción al sistema de cobranza la cantidad que expresamente determine el FIDERE en el momento de su inscripción.

- En lo que corresponde al pago de parcialidades de créditos **INVI** cuya recuperación se efectuará mediante el Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal, los acreditados deberán pagar la cuota de cobranza acordada entre el **INVI** y el **FIDERE**. Esta cuota será del 4.6% del importe de la parcialidad, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.
- En lo que corresponde al pago de parcialidades de créditos **INVI** cuya recuperación se efectuará mediante un organismo diferente del **FIDERE**, los acreditados deberán pagar la cuota de cobranza que expresamente determine el organismo recuperador en el momento de definir la amortización.

4.7.2.4. DEPÓSITO DE GARANTÍA DE PAGO

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

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

4.7.2.5. PRIMA DE SEGUROS

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

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

4.7.3. GARANTÍAS

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

- En los casos de créditos para la adquisición de suelo o inmuebles, podrá constituirse hipoteca, reserva de dominio o podrán ser aportados a un fideicomiso traslativo de dominio donde el **INVI** deberá incorporarse como primer fideicomisario, para garantizar la recuperación del crédito con los derechos fiduciarios. Además, los acreditados deberán otorgar la garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado en su favor, esta última no será necesaria cuando se escriture el inmueble a favor del acreditado.
- En los casos de créditos para estudios y proyectos, los acreditados deberán otorgar garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado en su favor.
- En los casos de créditos para edificación o rehabilitación del Programa de Vivienda en Conjunto, financiados por el **INVI**, los acreditados deberán afectar el inmueble en fideicomiso traslativo de dominio, señalando al **INVI** como fideicomisario en primer lugar, para garantizar la recuperación del crédito y para que designe a los adquirentes de las unidades de vivienda.

- En los casos de créditos para edificación o rehabilitación del Programa de Vivienda en Conjunto, en cofinanciamiento con inversionistas privados, los acreditados deberán otorgar una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto del crédito, donde el INVI deberá incorporarse como beneficiario en segundo lugar.
- En los casos en que, de acuerdo con los acreditados, se constituya un fideicomiso traslativo de dominio, el INVI deberá incorporarse como segundo fideicomisario para garantizar la recuperación del crédito con los derechos fiduciarios.
- En los casos de créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda financiados por el INVI, los acreditados en todas sus modalidades deberán otorgar garantía quirografaria (pagaré) por el importe total del crédito otorgado a su favor.
- En los casos de la escrituración individual, se garantizarán los créditos a través de hipoteca o estableciendo la reserva de dominio.
- En los créditos que se otorguen para el Programa de Compra de Cartera Hipotecaria, como garantía del pago, en los casos que proceda subsistirán las hipotecas, además de la garantía quirografaria (pagaré) en favor del INVI, que suscriba el acreditado por el importe total del crédito que el INVI haya otorgado.
- Se constituirá garantía hipotecaria en favor del INVI en los créditos que la Institución otorgue para Adquisición a Terceros.

4.7.4. PLAZOS DE RECUPERACIÓN

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

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

4.7.5. IMPORTE DE LOS PAGOS

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

En los créditos del Programa de Mejoramiento, el monto de la mensualidad por pagar lo determinará el INVI en función del estudio de la capacidad de pago del acreditado. En ningún caso podrá ser superior al 20% ni menor al 15% del ingreso familiar.

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

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

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

4.7.6. TASA DE INTERÉS MORATORIO

En aquellos casos donde ocurra retraso en los pagos, independientemente de la fecha de contratación del crédito, se aplicará una tasa de interés moratorio anual equivalente a 1.5 veces del porcentaje de incremento salarial registrado en los últimos 12 meses, contados retroactivamente al momento de la fecha en que se liquide el adeudo vencido. El cálculo de este interés se efectuará por cada mes **o fracción** de retraso.

4.7.7. SUSPENSIÓN Y REDUCCIÓN DE PAGOS Y REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS

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

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

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

- Aplicar un nuevo estudio socioeconómico al beneficiario;
- Realizar un nuevo cálculo de su capacidad de pago, tomando en cuenta tanto un 15% como un 20% de afectación salarial;
- Si con estos cálculos se determina que el monto que puede cubrir el acreditado es menor a lo que tiene de saldo insoluto, se presentará al Consejo Directivo la solicitud de condonación parcial de la deuda, así como los términos en que seguirá pagando el saldo; y
- Una vez concluida y aprobada la nueva estructura, se le condonarán los intereses moratorios que por pago omitido se hayan generado. Esta medida no aplicará si no hizo pago alguno al saldo insoluto ni a los seguros.

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

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

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

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

4.8. AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL

Las ayudas de beneficio social son la erogación no recuperable que se aplica en los créditos que otorga el INVI, con cargo a sus recursos presupuestales y que se pueden aplicar en las siguientes condiciones:

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

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

- Al inicio de cada ejercicio el Consejo Directivo aprobará el monto total de ayudas de beneficio social que aplicará durante el año y en el transcurso de su ejercicio, las ampliaciones que ese recurso requiera.
- La aplicación de las ayudas de beneficio social deberá ser aprobada por el Comité de Financiamiento;

- La aprobación de ayudas de beneficio social deberá tener destinatario preciso, lo que implica que todo proyecto que requiera de ayudas de beneficio social deberá aprobarse con padrón integrado al 100%;
- En los contratos de apertura de crédito, se deberá especificar el monto asignable a las ayudas de beneficio social que recibirá cada beneficiario, especificando si se trata de ayudas por capacidad de pago, línea de financiamiento, convenio o acuerdo de Consejo Directivo;
- Las ayudas de beneficio social se darán a terceros, prestadores de servicio a cuenta y cargo de los beneficiarios con excepción de conceptos tales como ayuda para el pago de renta, que necesariamente se deben dar directamente a los interesados;
- Se procurará aplicar las ayudas de beneficio social en el ejercicio fiscal en que se aprueben, aunque los proyectos tarden en desarrollarse un período mayor;
- La aplicación de las ayudas de beneficio social se hará mientras dure el desarrollo del proyecto correspondiente, no se podrán aplicar ayudas en proyectos concluidos.
- En caso de que en una línea de financiamiento se ejerzan recursos por debajo del monto autorizado, la diferencia se reducirá del crédito;
- En caso de sustitución de beneficiario, se deberá hacer un nuevo cálculo de las ayudas a que tiene derecho el nuevo demandante;
- Se establecerán indicadores de gestión que permitan valorar la aplicación de las ayudas de beneficio social.
- Los informes que mensualmente se deben de entregar a la Secretaría de Finanzas sobre el padrón de beneficiarios de las ayudas se publicarán en los términos de la normatividad correspondiente.

5. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

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

5.1. APROBACIÓN DE CRÉDITO

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

5.1.1. FACTIBILIDAD DEL CRÉDITO

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

- Que la solicitud esté considerada en los conceptos de los programas de crédito del INVI.
- Que el inmueble o el proyecto objeto de la solicitud sea apto en términos jurídicos, técnicos, sociales y financieros para desarrollar el programa.
- Que el monto solicitado no rebase el tope de financiamiento INVI aplicable.
- Que el solicitante cumpla con el perfil socioeconómico requerido por el INVI.
- Que el solicitante esté dispuesto a aceptar y cumplir las condiciones del crédito.
- Que el solicitante tenga facultad y disposición de otorgar la garantía del crédito.
- Que el número de acciones de vivienda y locales comerciales, en su caso, se defina de acuerdo con la capacidad de construcción del predio que se trate en función del certificado de zonificación vigente y del Reglamento de Construcciones y normas técnicas complementarias del Distrito Federal.
- Que los mandatarios o representantes para la gestión del crédito deriven del mismo grupo u organización.
- Aceptación del programa
- En predios ocupados se deberá levantar un acta de asamblea en donde se dé a conocer el estado físico de las unidades de vivienda, y en donde la mayoría simple de los solicitantes y ocupantes originales y desdoblados acepten su incorporación al programa de vivienda. En los casos donde no se cuente con el acta o donde los ocupantes originales y adicionales no la hayan firmado, se podrá firmar posteriormente una carta individual de aceptación del proyecto para completar el expediente.

5.1.2. CONSIDERACIONES GENERALES DE APROBACIÓN

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

- Los montos de las mensualidades para la recuperación del crédito, se calcularán a partir de los montos y conceptos que se consideran recuperables por las reglas y en función del ingreso de los beneficiarios.
- Para que una solicitud de crédito pueda ser presentada a la aprobación del Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del INVI, deberá contar con un expediente documental general e individual completamente integrado, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en estas Reglas de Operación, según el Programa de que se trate.
- Ante proyectos con la misma prioridad, se gestionará la aprobación del crédito solicitado de aquel que cumpla en primer lugar con los requisitos establecidos.
- En igualdad de circunstancias, se dará prioridad a los solicitantes que demuestren una práctica sistemática de ahorro.
- Las aprobaciones de crédito estarán referidas al monto de recursos aplicables, expresado en tantas veces como equivalga al salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal.
- La autorización de crédito tendrá una vigencia de 45 días naturales contados a partir de la fecha de aprobación en el Comité de Financiamiento, para la firma de los créditos individuales; y de 90 días naturales a partir de la aprobación para el inicio del ejercicio del crédito.
- A solicitud de los acreditados sobre la vigencia de la autorización de crédito, se podrá otorgar una prórroga de hasta 60 días naturales, solamente cuando se justifique que el retraso es por causas ajenas a los propios acreditados.
- El INVI se reserva el derecho de verificar y/o hacer visitas domiciliarias por sí o por terceros, para asegurarse que la información socioeconómica declarada por los beneficiarios del proyecto en el estudio respectivo sea veraz. En su caso, el costo de dicho estudio podrá formar parte del crédito.
- Cuando la edificación de unidades de vivienda se realice en inmuebles en los que previamente habitaban sus beneficiarios, se establecerán condiciones especiales para la identificación de la demanda y la integración del padrón de beneficiarios.
- Al aprobarse un crédito en el Comité de Financiamiento, se abrirá un expediente para registrar tanto la aprobación como el ejercicio del mismo.
- En el caso de inmuebles expropiados o desincorporados para integrarlos a programas de vivienda, se considerarán como gastos complementarios de suelo los que resulten de los trámites en Registro Público de esta acción de gobierno. En caso de que alguno de estos inmuebles se afecte en fideicomiso, los costos de la operación y de los honorarios fiduciarios tendrán la misma clasificación.

En casos donde exista demanda original, se seguirán las siguientes Reglas:

- Demanda original. Procede con los habitantes de un predio que establecieron relaciones contractuales o de comodato con el propietario o administrador, así como a aquellos que detentan el inmueble en forma pacífica y de buena fe y pueden comprobar con documentos oficiales originales que han habitado el predio al menos durante tres años inmediatos anteriores a la fecha de la primera solicitud de atención ante el INVI. Se considerará un beneficiario por cada unidad de vivienda existente en el inmueble.
- Quiénes habitan en zonas de alto riesgo, y tienen necesidad de ser evacuados, tendrán prioridad en proyectos que de otra forma serían para cubrir la demanda adicional.
- Los que demuestren su calidad de demandantes originales y tengan ingresos por encima de lo que establecen las reglas. Demandantes solteros o sin dependientes económicos podrán ser considerados solo excepcionalmente como beneficiarios del proyecto.
- Demanda desdoblada. Procede sólo con los ocupantes del predio que con el carácter de cohabitantes constituyan una familia con independencia económica, sea cual fuere el parentesco que tengan con los jefes de familia reconocidos como demanda original, cuando puedan comprobar documentalmente que han habitado en la misma unidad de vivienda durante los tres años inmediatos anteriores a la realización de la primera solicitud de atención ante el INVI. Para ello deberán presentar documentación oficial a nombre del cohabitante, y éste debe ser distinto del titular original.
- Demanda adicional. Procede en el caso de los jefes de familia que no habitan en el predio, que tienen necesidad de vivienda y que cubren tanto el perfil socioeconómico de los beneficiarios de los créditos del INVI, como los requisitos para ser incorporados al programa.

Para clasificar la demanda el INVI verificará, mediante visita domiciliaria, la veracidad de la información socioeconómica presentada. Esta verificación se podrá efectuar en cualquier etapa del proyecto, salvo en los casos de Vivienda en Uso y en Adquisición a Terceros, donde se deberá efectuar antes de que la solicitud se presente al Comité de Financiamiento. En Vivienda Nueva Terminada, la verificación se deberá realizar antes de la entrega física de la vivienda.

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

5.1.3. INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES

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

- Se integrarán al padrón los demandantes originales;
- Sí el proyecto consta de un número de unidades de vivienda mayor al que se utilizará para cubrir la demanda original, se podrá incluir hasta un desdoblado por cada demandante original que acredite esta condición. En caso de que el número de unidades de vivienda sea insuficiente para cubrir un demandante desdoblado por cada demandante original, tendrán prioridad los desdoblos que se consideren como sujetos prioritarios.
- Sí después de cubrir la demanda de los desdoblos que se consideren sujetos prioritarios sigue habiendo desdoblos en mayor número que las unidades de vivienda por construir o rehabilitar, los lugares disponibles se sortearán entre ellos. Quienes no resulten favorecidos en el sorteo podrán integrarse a la bolsa de vivienda como aspirantes a una posterior consideración como beneficiarios.
- Si una vez asignados los lugares correspondientes a la demanda original y desdoblada continúan existiendo lugares disponibles en el proyecto, se asignarán entre los integrantes de la bolsa de vivienda.
- El INVI se reserva el derecho de ofrecer a algún otro solicitante de la Bolsa o a terceros las unidades de vivienda disponibles en un proyecto, una vez atendidas la demanda original y la desdoblada, sobre todo cuando el monto de inversión del proyecto o la superficie de la unidad de vivienda tipo sea mayor al que la Ley clasifica como de interés popular.
- Cuando una organización social o grupo de beneficiarios aporten el suelo o recursos para completar el financiamiento del INVI en un proyecto de edificación o de rehabilitación, podrá disponer de la demanda adicional en proporción al monto de lo que hayan aportado, considerando la inversión total, que incluye el crédito otorgado con ayudas sociales y subsidios. La organización social podrá ejercer esta opción al presentar al Comité de Financiamiento su padrón de solicitantes.
- Cuando el inmueble se integre a los programas de vivienda vía reserva de suelo, el INVI hará la asignación a todos los integrantes del padrón.
- Las solicitudes de aspirantes a líneas de crédito posteriores a la de Estudios y Proyectos, deberán entregar el padrón integrado al 100% cuando las presenten al Comité de Financiamiento.

5.1.3.1. REQUISITOS PARA ACREDITAR EL ARRAIGO

La forma de acreditar el arraigo, tanto de la demanda original como de la demanda desdoblada, se atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:

Al recibir la primera visita social y el censo del inmueble, el solicitante deberá:

- Demostrar a los representantes del INVI que el uso del espacio físico que ocupa es habitacional, y declarar, bajo protesta de decir verdad, que lo ha detentado en forma pacífica, continua y de buena fe por lo menos durante los tres años anteriores a la fecha de su solicitud.
- Comprobar con documentos oficiales originales, uno por año, la antigüedad mínima requerida. Los datos que los documentos deben contener son: domicilio completo del predio, fecha de emisión, nombre completo del titular, cónyuge o dependiente económico.
- No serán aceptados como comprobantes de arraigo documentos emitidos en fecha posterior a la que pretenden amparar, tampoco aquellos en los que no existe un sistema de comprobación de domicilio (como credenciales de centros de salud del GDF, documentos de gratuidad, identificación postal y otros).
- El Director General del INVI podrá autorizar la incorporación al padrón de demanda original de las personas o familias en situación evidente de vulnerabilidad (adultos mayores, familias en circunstancias de pobreza e indígenas) que aparezcan en censos y en convenios de desocupación de inmuebles o campamentos, pero que no cuenten con documentación para acreditar su arraigo. Esta incorporación se efectuará mediante un dictamen social elaborado para tal efecto.

5.1.4. PLAZOS PARA LA INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE SOLICITANTES

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

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

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

La Bolsa estará integrada por:

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

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

Al inscribirse en la Bolsa de Vivienda, a cada solicitante se le entregará una credencial del Sistema de Ahorro, aunque en la fase inicial esta membresía sea meramente formal. Los depósitos a su cuenta que con posterioridad realice, constituirán uno de los factores determinantes para que el solicitante sea integrado a un proyecto concreto.

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

- Se hará un orden de prelación de acuerdo con la fecha de inscripción a la Bolsa;
- Si de acuerdo con el orden de prelación, el solicitante a quien corresponda la asignación de una unidad de vivienda en un proyecto, no la acepta, pasará al último lugar de la lista.
- En los casos en que haya lugares disponibles para la demanda adicional en proyectos cuyas características de financiamiento rebasen los montos del crédito que otorga el INVI a los beneficiarios, siguiendo el orden de prelación mencionado serán seleccionados los demandantes inscritos que cuenten con ahorro previo y constante.
- Cuando un demandante inscrito en la Bolsa sea a la vez derechohabiente de algún organismo de seguridad social, a la hora de inscripción deberá aportar datos sobre los recursos a que tiene derecho en ese organismo, con el propósito de tomar en cuenta los acuerdos previos o susceptibles de establecer con el organismo a que esté afiliado (INFONAVIT, FOVISSSTE, CAPTRALIR, CAPREPOL, etc.) al considerar su asignación a un proyecto.
- Los solicitantes de vivienda que presenten al Instituto un proyecto de adquisición, sea de vivienda en uso o compra de cartera, no serán inscritos en la Bolsa de Vivienda; el INVI procurará dar curso a su solicitud de manera directa.
- La lista de solicitantes inscritos en la Bolsa será revisada periódicamente a efecto de eliminar a quienes dejen de cumplir con las Reglas de Operación o declinen las ofertas de atención del INVI. El Instituto utilizará los mecanismos que considere convenientes para verificar la situación de los solicitantes y comunicarles la decisión de dejarlos fuera de la lista, informándoles que, en caso de contar con ahorro, deberán solicitar su devolución correspondiente.

5.1.6. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

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

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

- En todos los casos, los estacionamientos se deberán considerar como áreas de uso privativo en el futuro régimen de condominio.
- El INVI establecerá el costo de los cajones de estacionamiento, mismo que se hará del conocimiento de los beneficiarios en una reunión con personal del INVI.

5.1.6.1. COSTO DEL SUELO PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

- Al ser los cajones parte del área privativa, el costo del suelo deberá prorratearse proporcionalmente de acuerdo con el área total de cada unidad privativa, incluyendo el área del cajón de estacionamiento.
- El costo de suelo por concepto del cajón podrá pagarse directamente al momento de la adquisición.
- En el caso de que el predio ya se haya adquirido, se deberá prorratear el costo del suelo para unidades de vivienda con y sin cajones de estacionamiento, sin alterar el costo total de la adquisición.
- Si el suelo se adquiere con crédito del INVI, el prorrateo del crédito se hará según el área que ocupe cada cajón.
- En el caso de que todas las unidades de vivienda cuenten con cajón de estacionamiento, el costo total del suelo se dividirá y pagará en partes iguales, de acuerdo con el número total de unidades de vivienda.

5.1.6.2. COSTO DE OBRA PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

- El presupuesto de la obra deberá realizarse separando la parte correspondiente a los cajones de estacionamiento y especificando si son cubiertos o descubiertos.
- El contrato de obras y de crédito individual deberá incluir el costo de la construcción de los cajones, así como la forma de pago.
- Si los recursos del crédito por concepto de Obra Exterior Mayor lo permiten, una vez que se presupuesten las obras exteriores de las áreas comunes del proyecto, los trabajos para construir los cajones de estacionamiento podrían ser financiados con el mismo crédito de los beneficiarios, con asignación.
- La obra que el crédito no alcance a cubrir será ejecutada con cargo al beneficiario, de acuerdo con el procedimiento de pago de excedente de obra.
- En el caso excepcional en que el proyecto incluya cajones de estacionamiento cubiertos y descubiertos se procurará establecer un acuerdo entre los asignatarios para dividir y pagar en partes iguales el costo total de la obra de ambos tipos de cajón.
- En estos casos la asignación individual se realizará por sorteo en asamblea de asignatarios con presencia de funcionarios del INVI. De esta asamblea se deberá levantar un acta con la firma de los asistentes.
- Cuando el número de cajones de estacionamiento sea igual al de unidades de vivienda, el monto total de la obra será dividido en partes iguales entre todos los beneficiarios.
- El costo del estacionamiento no se considerará en el cálculo de la capacidad de pago de los beneficiarios en los casos en que el número de cajones sea menor al número de unidades de vivienda.

5.2. CONTRATACIÓN DE CRÉDITO

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

5.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

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

- Una vez que el Comité de Financiamiento apruebe el crédito, el Instituto deberá informar por escrito en un plazo no mayor a 15 días naturales a partir de la fecha de aprobación a cada uno de los beneficiarios, indicándoles cuáles son los trámites inmediatos que deberán realizar para la contratación y ejercicio del crédito.
- Para formalizar la relación crediticia entre el INVI y el solicitante, se firmará el contrato de apertura de crédito en un plazo no mayor de 45 días naturales después de la fecha de autorización que asiente el Comité de Financiamiento.
- El INVI es el responsable de contratar el crédito con los respectivos beneficiarios en los términos y alcances de lo expresamente aprobado por el Comité de Financiamiento.
- El beneficiario o grupo de beneficiarios del crédito, bajo su carácter de acreditados, son responsables de efectuar directamente la contratación de compraventa de suelo o vivienda, así como de contratar directamente todos los servicios requeridos para la adecuada ejecución de los trabajos inherentes al producto inmobiliario para el que recibirán los recursos de crédito.

- La contratación de un crédito entre el INVI y los acreditados en ningún caso podrá rebasar el monto total del crédito autorizado en términos de salario mínimo.
- En aquellos casos donde los costos de adquisición o de los trabajos por desarrollar rebasen el monto total del crédito autorizado, la diferencia deberá ser cubierta por los beneficiarios en los términos establecidos en el contrato.
- Con base en el monto total del crédito autorizado, invariablemente en el instrumento de contratación entre el INVI y los acreditados, se establecerán el “piso y el techo financiero”, expresados en el número de veces que equivalga al salario mínimo diario vigente y su equivalente en pesos, a la fecha de la firma.
- En los casos de créditos en el Programa de Mejoramiento de Vivienda, la aportación del beneficiario equivaldrá a 5% del costo de la obra por realizar, y la deberá entregar al INVI en el momento de contratar el crédito, cuyos recursos recibirá el acreditado durante el período de ejercicio del crédito para que los aplique en la obra.

5.2.2. CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

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

- Los pagos por concepto de aportación que realicen los acreditados directamente para la adquisición de inmuebles, invariablemente se deberán efectuar ante el Notario Público encargado de protocolizar la contratación del Fideicomiso.
- Los impuestos, derechos o cualquier contribución fiscal legalmente aplicables para la contratación de crédito para la adquisición de inmuebles, serán con cargo al propietario o a los acreditados según corresponda, y en ningún caso podrán ser incorporados al monto del crédito autorizado.
- Los impuestos, derechos o cualquier contribución fiscal, deberán ser cubiertos previamente o al momento de la escrituración correspondiente con cargo a los acreditados o al propietario, según acuerden y notifiquen por escrito al INVI, y en ningún caso podrán ser incorporados al monto del crédito autorizado.
- En el caso de predios baldíos, predios con vivienda precaria o predios con vivienda en riesgo, la posesión y custodia quedará a cargo de los acreditados una vez que se realice la operación de compra-venta y se les autorice un financiamiento.
- En la adquisición de inmuebles que se encuentren sujetos en Fideicomiso, el INVI tendrá el carácter de primer fideicomisario. Serán los acreditados quienes detenten y conserven la custodia de tales inmuebles, siempre que antes y al momento de la aprobación del financiamiento correspondiente los estén ocupando.
- La posesión y custodia de los inmuebles por parte de los acreditados a que hace referencia este lineamiento terminará cuando se inicie la obra o en caso de que sea preciso que lo desalojen. En el primer caso la custodia pasa a la empresa prestadora del servicio de construcción y en el segundo caso, al INVI, y durará hasta que se inicie la construcción y se entregue la obra terminada.

5.2.3. CONTRATACIÓN DE CRÉDITOS PARA ESTUDIOS Y PROYECTOS

El costo y alcance de los contratos de financiamiento para estudios y proyectos de Vivienda en Conjunto y de Mejoramiento de Vivienda estará determinado por el Arancel INVI, aprobado por el Consejo Directivo, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Complementarias, y el Manual de Diseño del INVI, y comprenderán:

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

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

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

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

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

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

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

Los trámites para obtener las autorizaciones y vistos buenos que corresponde expedir u otorgar a las diversas dependencias de la Administración Pública sobre los estudios y proyectos financiados por el INVI formarán parte de los proyectos ejecutivos no serán sujetos de contrato; estarán a cargo de los beneficiarios, quienes contarán con el apoyo y asesoría de los técnicos contratados para desarrollar los estudios y proyectos, y del propio INVI, salvo en los casos en que existan convenios explícitos, donde las gestiones quedarán a cargo de los constructores o del propio INVI.

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

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

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

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

Las obras por contratar deberán respetar los alcances establecidos en el proyecto ejecutivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Para el desarrollo de obras:

- Seguro o fianza del 100% del anticipo y 10% del monto del contrato para garantizar el cumplimiento, expedidas por alguna institución legalmente autorizada;
- Garantía contra vicios ocultos por dos años sobre el total de la obra. Esta fianza deberá acompañar al acta de entrega recepción de las unidades de vivienda. Respecto de las redes de infraestructura, equipo e instalaciones hidrosanitarias, impermeabilizaciones en azotea, muebles de baño y calentadores, el seguro deberá tener una cobertura de dos años.

b) Para los servicios de supervisión y laboratorio se otorgará un pagaré como garantía por la totalidad del monto del contrato;

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

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

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

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

5.2.5. COSTO DIFERENCIAL DE OBRA

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

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

- Cualquiera que fuere el tipo de crédito, antes de la firma del contrato de obra los beneficiarios estarán invariablemente obligados a tener constituido un ahorro en la cuenta del Fondo asignada por el Instituto. Este ahorro mínimo equivaldrá al 100% del costo diferencial que se hubiere calculado conforme al proyecto ejecutivo y al presupuesto de obra;
- Los proyectos que requieran de un pago adicional no podrán presentarse al Comité de Financiamiento si no cuentan con el padrón de beneficiarios completo, y la obra no se podrá iniciar si no está cubierta la totalidad de recursos excedentes en el sistema de ahorro del Instituto.
- En caso de que algún beneficiario no cubran el pago adicional que le corresponda, podrá ser sustituido por otro solicitante de vivienda. La sustitución se efectuará de común acuerdo con la organización. El beneficiario suplente deberá reunir las condiciones establecidas en estas Reglas. En este caso, los contratos suscritos con el solicitante sustituido serán cancelados.
- En inmuebles catalogados cuya preservación deriva en que haya unidades de vivienda con una superficie y costo por encima del estándar considerado como vivienda popular, el INVI determinará si la unidad de vivienda se asigna a alguno de los beneficiarios originales del proyecto o se ofrece en mercado abierto. Si la vivienda es para un beneficiario original, no se darán ayudas por incapacidad de pago; solo por línea de financiamiento y/o convenio.
- En caso de que un beneficiario aporte una cantidad mayor que la requerida, podrá optar entre la aplicación de la diferencia a la recuperación de su crédito o la devolución, en cuyo caso deberá solicitarla expresamente.
- En el caso de beneficiarios que no cubran el costo diferencial que les corresponde en el plazo que se establece, el INVI podrá modificar la asignación de cajones de estacionamiento o unidades de vivienda a favor de otros beneficiarios que a través del sistema de ahorro hayan aportado recursos suficientes para ello.

5.2.6. COSTOS INDIRECTOS

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

- En obras de edificación de vivienda en conjunto, por contratar a precio unitario (solo rehabilitación y obra extraordinaria) o precio alzado, los costos indirectos aplicables no deberán rebasar 27% del costo total; o
- En obras de edificación de vivienda en conjunto, por contratar a precio unitario (solo rehabilitación y obra extraordinaria) o precio alzado, bajo la modalidad de auto administración, los costos indirectos aplicables no deberán rebasar 15% del costo total.

5.2.7. COSTO DE GASTOS COMPLEMENTARIOS

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

- Costo de directores responsables y corresponsales de obra, supervisión y laboratorio de control de materiales;
 - Escrituración del régimen de condominio y de las unidades de vivienda;
 - Conexiones hidráulicas y de energía eléctrica;
 - Pago del impuesto predial y los derechos por suministro de agua;
 - Gastos fiduciarios cuando no se haya considerado la línea de complementarios en adquisición de inmueble y el inmueble se haya afectado en fideicomiso.

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

Cuando el costo del servicio de energía eléctrica que fije Luz y Fuerza y/o el de escrituración supere los saldos existentes en la línea de edificación, se podrán aplicar remanentes de otras líneas de financiamiento, y si aún es insuficiente el recurso, se ampliará el financiamiento en los montos necesarios.

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

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

5.3. EJERCICIO DEL CRÉDITO

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

- El ejercicio del crédito del INVI ocurrirá mediante ministraciones a los prestadores de servicio e invariablemente, a cuenta y cargo de los beneficiarios.
- Todas las ministraciones a cuenta de los créditos, se efectuarán contra trabajos realizados, con la presentación de la estimación de obra, que deberán avalar tanto los beneficiarios de manera directa o a través de sus mandatarios, como los prestadores de servicio encargados de los trabajos de supervisión de obras y las áreas del INVI generadoras del gasto.
- Del lineamiento anterior se exceptúa la parte de los créditos de mejoramiento de vivienda que el INVI ministra directamente a los beneficiarios.
- Los casos donde el financiamiento que implique obras o servicios de supervisión y laboratorio de materiales se sujetarán a lo que expresamente se pacte en el contrato respectivo.
- En los casos donde haya anticipo, éste se irá amortizando conforme avancen los trabajos pactados.
- Los contratos de prestación de servicios deberán estar avalados por las áreas correspondientes del INVI y en ningún caso podrá haber un ejercicio mayor que el financiamiento contratado.
- La aplicación de recursos extra a los que el financiamiento del INVI haya aprobado, sean aportaciones de los beneficiarios o provenientes de otras fuentes de financiamiento, solo será reconocida por el INVI cuando se hayan atendido a las formalidades y procedimientos establecidos en las presentes Reglas.

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

5.3.1. ANTICIPOS

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

CUADRO 9
ANTICIPOS

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

* Incluye autoadministración

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

- En los contratos de estudios y proyectos o de obra, quedará establecido que por cuenta y orden del acreditado, el INVI entregará el anticipo, según sea el caso, al contratista o al prestador de servicios.

- La empresa contratada para realizar estudios y proyectos deberá comprobar al acreditado y a satisfacción del INVI, la aplicación del anticipo que haya recibido mediante la entrega de los documentos y proyectos que demuestren que el grado de avance de los trabajos corresponde al calendario de actividades convenido.
- La empresa constructora contratada para realizar las obras deberá comprobar al acreditado y a satisfacción del INVI, la aplicación del anticipo que haya recibido mediante la entrega de los comprobantes, documentos y soportes técnicos que demuestren los grados de avances físico y financiero, acordes al calendario de obra convenido.
- Los anticipos entregados a los contratistas de una obra se irán descontando proporcionalmente en las estimaciones o ministraciones subsecuentes y, por consecuencia, los montos de anticipo no serán sujetos de actualización o escalamientos. Este criterio es aplicable de igual manera para los créditos de edificación bajo la particularidad de autoadministración.
- En un crédito para edificación dentro el Programa de Vivienda en Conjunto, bajo la particularidad de autoadministración, el anticipo otorgado deberá aplicarse a la compra de materiales y al pago de mano de obra.
- Cuando la adquisición de materiales de construcción se realice de manera consolidada con el propósito de abatir el costo de la vivienda por edificar y esta operación sea aprobada por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI, el anticipo aplicable para la compra podrá ser hasta de 30% del costo de la edificación, siempre que tal compra se apegue a los alcances del proyecto, presupuesto y programa de obra y quede estipulada mediante los contratos correspondientes, suscritos entre los acreditados y la empresa que suministrará los materiales.
- Para la disposición de anticipos destinados para la compra de materiales, los beneficiarios deberán indicar la empresa distribuidora de materiales a la que el INVI pagará, por cuenta y orden de los acreditados, previa sanción de la Dirección de Asistencia Técnica del INVI y contra la firma y exhibición del contrato de compra-venta que formalicen los beneficiarios del crédito con la empresa distribuidora. El suministro de los materiales deberá ser sancionado por la supervisión de la obra.
- Para garantizar la correcta aplicación de la primera ministración de recursos para el pago de obras en un crédito de edificación por autoadministración, el monto suministrado no deberá exceder el valor de la garantía.
- Para garantizar la correcta aplicación del anticipo correspondiente al 10% destinado al pago de mano de obra en un crédito de edificación por autoadministración, el acreditado deberá suscribir un pagaré en favor del INVI por 100% de los recursos que reciba.

5.3.2. SUMINISTRO DE RECURSOS

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

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

SUMINISTRO DE RECURSOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

	MODALIDADES								Línea de Financiamiento de Complementario y acabados Básicos Económicos	Sustentabilidad
	Mejoramiento de Vivienda	Mantenimiento General	Vivienda Nueva Progresiva	Obra Externa	Vivienda Productiva	Condominio Familiar	Ampliación de Vivienda para Arrendamiento o en Lote Familiar	Vivienda Nueva Catalogada Patrimonial		
Única ministración para mano de obra y materiales	93% +5% (aportación)	93% +5% (aportación)	93% +5% (aportación)	93% +5% (aportación)	93% +5% (aportación)	93% + 5% (aportación)	93%+5% (aportación)	93%+5% (aportación)	96.50%	94%
Segunda ministración para pago de Asistencia Técnica	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	5%	3.50%	6%

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

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

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

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

- Para las obras contratadas bajo el sistema de estimaciones, el INVI reconocerá un escalamiento de precios calculado con base en el Índice del Costo de Materiales de Edificación de Vivienda de Interés Social del Distrito Federal publicado por el Banco de México, y el incremento del salario mínimo que, conforme a lo dispuesto por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, sea aplicable para el mes programado de la obra ejecutada.
- Para las obras contratadas bajo el sistema de estimaciones, el INVI reconocerá la aplicación de escalamiento de precios sólo en las obras faltantes de acuerdo con el programa originalmente contratado o a la reprogramación de obras aprobada por el INVI, cuando el cambio de programa de obra obedezca a causas ajenas al contratista. Cuando la ejecución de la obra presente retrasos por causas imputables al contratista o auto productor, el INVI no autorizará ningún escalamiento de precios.
- El escalamiento de precios solo podrá ser autorizado para obras contratadas a Precios Unitarios, conforme al incremento mensual reportado con base en el Índice del Costo de Materiales de Edificación de Vivienda, publicado por el Banco de México.

- El escalamiento de precios para contratos a Precio Alzado solo se otorga si se demuestra que el incremento impacta más del 5% del monto total contratado con base en el Índice del Costo de Materiales de Edificación de Vivienda publicado por el Banco de México. Para obtenerlo, la empresa deberá presentar su solicitud de revisión y someter al dictamen de la dirección de Asistencia Técnica el estudio de incrementos correspondiente.
- Los acreditados contratarán la supervisión externa para constatar el avance físico de las obras con cargo al crédito del INVI. Como condición para autorizar la entrega de recursos, el personal del INVI deberá verificar el avance físico de las obras.

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

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

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

5.3.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

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

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

- Tendrán preferencia los beneficiarios que sean considerados como sujetos prioritarios;
- En la asignación de unidades de vivienda en plantas bajas y primeros pisos, tendrán preferencia los adultos mayores y las personas con discapacidad. Corresponderá al grupo de beneficiarios el realizar esta asignación.
- Los beneficiarios originales tendrán prioridad sobre la asignación de las unidades de vivienda cuya superficie o tamaño las sujete a un esquema especial de financiamiento.
- La asignación se hará en asamblea general de beneficiarios, quienes serán los únicos con derecho a voto, en la que, en su caso, deberán participar los beneficiarios provenientes de Bolsa de Vivienda.
- En caso de inconformidad o a solicitud expresa de cuando menos 30% de los beneficiarios, la asamblea deberá llevarse a cabo con la participación de servidores públicos del INVI.
- Cuando la asamblea no se ponga de acuerdo en la asignación, el INVI hará directamente las asignaciones tomando en cuenta los criterios anteriores.
- En los proyectos donde haya cajones de estacionamiento, toda vez que el número y los costos de estos se habrán determinado en el Comité de Financiamiento, la asignación geográficamente localizada de cajones se llevará a efecto en la misma asamblea, tomando en cuenta solamente la participación de los beneficiarios que tengan derecho a estas áreas.
- Se deberá levantar un acta de asamblea firmada por la mayoría de los beneficiarios, en donde consten los acuerdos alcanzados o a los que no consigan llegar.

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

5.3.4. ENTREGA FÍSICA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

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

- Una vez terminada la obra, el prestador de servicio o el equipo técnico hará entrega física de las unidades de vivienda a la Dirección de Vivienda en Conjunto del INVI, con juego de llaves completo, mediante acta de entrega-recepción en la que intervendrán, además, los beneficiarios;
- La Dirección de Vivienda en Conjunto del INVI dictaminará si las unidades de vivienda son aptas para ser ocupadas;
- La Dirección de Vivienda en Conjunto hará la entrega física de las unidades de vivienda e informará a la Dirección Ejecutiva de Finanzas y Administración para que, en su caso, verifique que los beneficiarios hayan cubierto los pagos accesorios al crédito, así como para que culminen los trámites de alta al sistema de recuperación y se apliquen los recursos concentrados en el Sistema de Ahorro.
- Al hacer la entrega física de las unidades de vivienda se entregará también la tarjeta de recuperación de FIDERE y la escritura;
- Una vez entregada la vivienda, el beneficiario tendrá 90 días naturales como máximo para habitarla.
- En ningún caso las empresas prestadoras de servicio podrán entregar unidades de vivienda, sin la participación del INVI.

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

5.4. FINIQUITOS

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

5.4.1. FINIQUITOS DEL BENEFICIARIO CON TERCEROS

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

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

5.4.2. FINIQUITOS DEL FINANCIAMIENTO DEL INVI

En el mejoramiento de vivienda, el ejercicio del crédito terminará cuando se entregue la ministración del financiamiento tanto al beneficiario como al asesor técnico. Este hecho deberá quedar asentado en el expediente en el momento en que ocurra.

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

Cuando el financiamiento ocurra en una sola operación (adquisición de inmueble, adquisición de vivienda, rescate de cartera hipotecaria), al momento de concretarse la escrituración correspondiente se considerará cumplido el finiquito.

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

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

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

5.5. RECUPERACIÓN

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

El pago del crédito al INVI no exime al beneficiario de los gastos inherentes a las cuotas de mantenimiento, ni de las obligaciones que entrañan del suministro de agua y el impuesto predial con la hacienda pública del DF.

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

Al envío de un beneficiario a FIDERE para la recuperación del crédito, se aplicará el monto que haya aportado en el Sistema de Ahorro o mediante otro mecanismo, de acuerdo con lo que marcan estas Reglas.

5.5.1. INICIO DE LA RECUPERACIÓN

La recuperación iniciará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

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

5.5.2. INCENTIVOS PARA LA RECUPERACIÓN

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

- Se hará un descuento de 25% sobre el saldo insoluto al beneficiario que en una sola exhibición efectúe el pago de la totalidad de su deuda, incluyendo intereses moratorios, y con la sola excepción de los seguros;
- Se hará un descuento automático del 20% sobre el monto de cada mensualidad que se pague adelantada;

- Cuando se alcance el 85% de los pagos del crédito, se aplicará una condonación automática del 15% restante. Siempre y cuando no haya incurrido en mora por más de cuatro meses consecutivos;
- Se aplicará el Programa Dos por Uno para los créditos heredados de **FIVIDESU** y **FICAPRO** en los siguientes términos:
 - Será para finiquitar el crédito;
 - El acreditado que solicite incorporarse a este Programa deberá firmar un convenio modificatorio donde se determine expresamente el término en que cubrirá la deuda, que no podrá ser mayor a dos años; y
 - El incumplimiento por parte de los acreditados de las condiciones y plazos de pago será causal de anulación del Programa y vuelta a la situación original.
- Cuando un beneficiario se ponga al corriente se condonarán los intereses moratorios acumulados solo en la proporción de los pagos vencidos que cubra; y
- Las demás que en su caso autorice el Consejo Directivo.

La aplicación de estas medidas estará a cargo del **INVI** o el **FIDERE** y se efectuará de manera automática.

Las anteriores facilidades no son aplicables a los seguros devengados. Tampoco se aplicarán cuando se hayan hecho condonaciones parciales.

5.5.3. FECHAS DE VENCIMIENTO DE PAGOS

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

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

5.5.4. CONCLUSIÓN DE LA RECUPERACIÓN

La terminación de un crédito ocurrirá cuando el beneficiario haya cubierto completamente el monto del crédito pactado, así como los pagos accesorios, o cuando el Consejo Directivo le condone el crédito y sus accesorios.

Se procederá de la siguiente manera:

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

5.5.5. DE LAS MODIFICACIONES A LA RECUPERACIÓN

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

5.6. ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

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

5.6.1. SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN INTEGRAL

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

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

- Cuando la investigación que se efectúe sobre un crédito individual o uno otorgado a través de una organización social pruebe que los datos y/o documentos del beneficiario entregados al INVI no corresponden a su situación socioeconómica real, operará de manera inmediata la cancelación del crédito aprobado, contratado o en ejercicio.
- El INVI se reserva el derecho de investigar la autenticidad y vigencia de la documentación que entregue el solicitante para la aprobación, contratación y ejercicio de un crédito con el fin de cumplir los requisitos de carácter jurídico y financiero.
- Independientemente de que se trate de individuos u organizaciones sociales, en los créditos donde la investigación y/o verificación de datos identifiquen documentos oficiales apócrifos, el INVI procederá de inmediato a cancelar el crédito y hacerlo del conocimiento de la autoridad competente.
- Para garantizar la seguridad de los inmuebles a los cuales se hayan aplicado los recursos de crédito, el INVI se reserva el derecho de verificar la información que entregue el solicitante para satisfacer los requisitos de aprobación, contratación y ejercicio de un crédito, y de confirmar que los soportes técnicos se apeguen a lo dispuesto en las leyes, reglamentos y normas vigentes.
- Cuando otorgue créditos para la ejecución de estudios de topografía, mecánica de suelo y proyectos ejecutivos, el INVI verificará que los ejecuten profesionales calificados y en su caso, los avalen peritos reconocidos oficialmente por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal que correspondan.
- En el caso de créditos para la ejecución de presupuestos y programas de obra, el Instituto verificará que éstos se sujeten a los alcances de la línea de financiamiento reconocidos en Aranceles en el Catálogo de Precios Base de Obra del INVI.
- Cuando otorgue créditos a programas que impliquen obras de construcción, el INVI verificará que la empresa con la que los acreditados se dispongan a contratar la ejecución de obras, la supervisión de obras y el laboratorio de materiales, esté registrada en el Padrón de Contratistas del INVI y cuenten con el dictamen de capacidad operativa emitido por el Comité de Evaluación Técnica.
- En el caso de créditos en cofinanciamiento con empresas privadas, los beneficiarios deberán contratar los servicios de supervisión de obra y de laboratorio de materiales, para cuyo efecto las empresas que vayan a prestar esos servicios deberán contar con el dictamen de capacidad operativa emitido por el Comité de Evaluación Técnica del INVI.
- Cuando se trate de créditos otorgados al 100% por el INVI, los beneficiarios realizarán la contratación de los servicios de supervisión de obra y de laboratorio de materiales, con cargo al crédito, y deberán recurrir a las empresas designadas por el INVI, mismas que previamente deberán contar con el dictamen de capacidad operativa emitido por el Comité de Evaluación Técnica.
- Cuando los recursos para cubrir el pago de la supervisión de obras y el laboratorio de materiales estén considerados en el monto del crédito autorizado, los costos correspondientes se ajustarán a lo establecido en los Aranceles INVI.

5.6.2. SUSTITUCIÓN DE LA DEMANDA

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

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

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

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

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

5.6.3. PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN

El INVI podrá instrumentar programas de regularización de los extintos FICAPRO y FIVIDESU, así como de aquellas operaciones pendientes de formalización.

El Consejo Directivo del INVI podrá autorizar programas de sustitución de beneficiarios de créditos correspondientes a unidades de vivienda ocupadas irregularmente.

Estos programas invariablemente condicionarán la procedencia de la sustitución, en cada caso, a la concurrencia de los requisitos siguientes:

- La cancelación del crédito original o la renuncia previa a éste.
- La solicitud del ocupante irregular de la vivienda.
- El compromiso del ocupante irregular de cumplir con las obligaciones del acreditado original.
- La comprobación de parte del solicitante de la buena fe en la ocupación irregular, entendiéndose como tal el consentimiento expreso y por escrito otorgado para tal efecto por el acreditado original.
- El cumplimiento cabal del solicitante de todos los requisitos para ser acreditado conforme a estas Reglas.
- Los demás que prevea el programa respectivo.

5.6.4. SUSTITUCIÓN DE ACREDITADOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

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

- Por conflictos sociales
- Por emigración
- Por improcedencia de los seguros de vida o invalidez

En tales situaciones es patente el interés que tienen los propietarios de los predios por continuar con el proceso de construcción o por cubrir la deuda. El trámite se realizará a petición de los propietarios, quienes lo formalizarán a través de un convenio de sustitución, previa autorización del Director de Mejoramiento de Vivienda y su posterior notificación al FIDERE.

5.6.5. PERMUTAS

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

5.6.6. MODIFICACIONES AL CRÉDITO

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

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

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

5.6.7. CANCELACIÓN DEL CRÉDITO

El INVI cancelará el crédito y rescindirá el contrato respectivo sin necesidad de declaración judicial cuando un beneficiario declare con falsedad o incurra en irregularidades que contravengan:

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

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

El Instituto podrá calificar como causales de cancelación o rescisión de contrato omisiones y comportamientos análogos, que contravengan las Reglas de Operación. Las causales que presenta la siguiente lista son enunciativas, no limitativas.

Son causas de cancelación de un financiamiento aprobado, imputables al beneficiario:

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

Son causas de rescisión del contrato firmado:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.8. PATRIMONIO FAMILIAR Y USUFRUCTO VITALICIO

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

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

5.6.8.1. PATRIMONIO FAMILIAR

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

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

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

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

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

5.6.8.2. USUFRUCTO VITALICIO

El usufructo vitalicio se establece cuando:

- El beneficiario no cuente con dependientes económicos ni haya quien asuma el carácter de deudor solidario;
- La figura del Usufructo Vitalicio se aplicará preferentemente a beneficiarios adultos mayores o con graves problemas de salud.

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

5.7. CONSIDERACIONES FINALES

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

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

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

Las presentes Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera entrarán en vigor el primero de diciembre de 2008.

6. NOTAS

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

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

Las presentes Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera fueron autorizadas y ratificadas mediante acuerdos números INVI52EXT1801 e INVI40ORD1825, emitidos por el H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal en las Sesiones 52^a Extraordinaria y 40^a Ordinaria, celebradas el 17 de octubre y 28 de noviembre de 2008 respectivamente.

8. REQUISITOS GENERALES PARA LOS PROGRAMAS Y MODALIDADES DE ATENCIÓN

Los formatos correspondientes se encuentran a su disposición en la página WEB del Instituto:

www.invi.df.gob.mx

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, entran en vigor a partir del 1° de diciembre de 2008.

SEGUNDO.- Publíquese Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

México, Distrito Federal a 1° de diciembre de 2008.
El C. Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal
Lic. José Antonio Revah Lacouture

(Firma)

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

Lic. José Antonio Revah Lacouture, Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 87 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, 54 fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 11 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Vigésimo Cuarto transitorio numeral 1 del Decreto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal; 50, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal; y Sexto fracción IX del Decreto de Creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, he tenido a bien expedir los siguientes:

LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

a).- Entidad o Dependencia responsable

Instituto de Vivienda del Distrito Federal

b).- Objetivos y alcances

Objetivo General:

Diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, en especial los enfocados a la atención prioritaria a grupos de escasos recursos económicos, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Legislación de Vivienda, Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven en la materia.

Objetivos específicos:

- Proponer y coadyuvar, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda del Distrito Federal.
- Contribuir con la Administración Pública del Distrito Federal, en la proyección, diseño y ejecución del Programa de Vivienda del Distrito Federal, dirigido principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos y en situación de alto riesgo del Distrito Federal.
- Fomentar la creación, uso, mejoramiento y modificación de los espacios urbanos requeridos para el Programa de Vivienda, así como del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Promover la creación de una reserva de suelo urbano con viabilidad técnica jurídica para desarrollos habitacionales.
- Promover, estimular, fomentar y ejecutar programas de adquisición y acondicionamiento de suelo urbano, público y privado, así como la edificación, remodelación, regeneración y rehabilitación de vivienda en todas sus modalidades.
- Propiciar y concertar la participación de los sectores público, social y privado en programas de vivienda, inversión inmobiliaria, sistemas de ahorro, financiamiento y orientación habitacional, así como coadyuvar a la gestión ante el sistema financiero para el otorgamiento de créditos en favor de los beneficiarios de sus programas.
- Financiar las obras de construcción que se deriven de la ejecución de los programas de vivienda.
- Promover y ejecutar, en coordinación con instituciones financieras, el otorgamiento de créditos con garantías diversas, para la adquisición en propiedad de las viviendas en renta o locales comerciales integrados a éstas, en favor de los beneficiarios del programa de vivienda, incluidas las vecindades en evidente estado de deterioro que requieran rehabilitación o sustitución total o parcial en favor de sus ocupantes.
- Coadyuvar con la autoridad competente en la integración de los expedientes técnicos y demás documentación que se requiera para obtener inmuebles a través de la expropiación o desincorporación, destinados al Programa de Vivienda.
- Recuperar, a través del FIDERE III, el producto que genere la enajenación de las viviendas asignadas a los beneficiarios de sus programas y de los créditos que otorgue, salvo en los casos en que las condiciones del crédito determinen que la recuperación debe realizarse por medio de otros mecanismos.
- Coadyuvar con el fomento y obtención de créditos para la construcción, rehabilitación, mejoramiento y adquisición de vivienda, en favor de la población de escasos recursos del Distrito Federal.

- Otorgar créditos en forma directa con la correspondiente garantía real, quirografaria o cualquier otra a cargo de los beneficiarios de sus programas.
- Realizar y fomentar la investigación tecnológica que tenga como fin lograr la reducción de costos y el mejoramiento de la vivienda y sus espacios, así como la sustentabilidad de la misma.
- Administrar y disponer de los recursos humanos, materiales, financieros y de servicios necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.
- Promover y realizar los actos jurídicos y administrativos necesarios, en los casos en que así proceda, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en los inmuebles que aporten o adquieran los beneficiarios a través de los programas de vivienda en los que intervenga la Administración Pública del Distrito Federal y, en general, brindar la asesoría y orientación en materia habitacional que corresponda.
- Proporcionar asistencia técnica y administrativa en el desarrollo de los programas de vivienda, relacionados con las obras o acciones en que participe el organismo.
- Celebrar los actos jurídicos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su objeto.
- Establecer las medidas conducentes a asegurar el cumplimiento de los programas y orientaciones aprobados por el Jefe de Gobierno en materia de vivienda; en particular fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y asignar en consecuencia los recursos.
- Formular y someter a la aprobación del Jefe de Gobierno las normas reglamentarias que se deriven de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, así como sus modificaciones.

c).- Metas físicas 2009

3,910 créditos de vivienda para el Programa de Vivienda en Conjunto

17,800 créditos de vivienda para el Programa de Mejoramiento de Vivienda

d).- Programación Presupuestal 2009

Presupuesto autorizado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Programa de Vivienda en Conjunto \$997,500,000.00 de los cuales \$190,881,509 son para ayudas de beneficio social.

Presupuesto autorizado para el Programa de Mejoramiento de Vivienda \$974,935,111.00 de los cuales \$135,544,561.00 son para ayudas de beneficio social.

e).- Requisitos y procedimientos de acceso

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

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

Los beneficiarios que sean derechohabientes de algún organismo de seguridad social, y que trabajen en el Distrito Federal podrán ser beneficiarios del crédito INVI mediante esquemas de cofinanciamiento u otra figura en que concurra en el INVI con el organismo del cual sean derechohabientes. En estos casos serán requisitos ineludibles los siguientes:

- ✓ No ser propietarios de vivienda en el Distrito Federal. (no aplica al Programa de Mejoramiento de Vivienda)
- ✓ Tener un ingreso máximo hasta de 8 salarios mínimos (familiar).

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

- ✓ Madres o padres solteros con dependientes económicos
- ✓ Jefas de familia con dependientes económicos
- ✓ Adultos mayores
- ✓ Indígenas
- ✓ Personas con discapacidad
- ✓ Habitantes de vivienda en alto riesgo

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

- ✓ Cuando el solicitante sea ocupante original del inmueble y rebase el límite de edad estipulado en estas Reglas, podrá recurrir a la figura de deudor solidario que se responsabilice del crédito.
- ✓ El deudor solidario es la persona física que cuenta con recursos económicos suficientes para absorber solidariamente con el acreditado las obligaciones de pago del crédito.
- ✓ En el caso de que el ocupante originario no tenga capacidad de pago y no cuente con deudor solidario, el INVI podrá financiar la edificación de la vivienda con cargo al Fondo de Ayuda Social y se le asignará en usufructo mientras lo requiera (en tanto se mantengan las condiciones que dieron origen a este apoyo). La vivienda formará parte del Fondo de Ayuda Social.
- ✓ Los ocupantes originales o copropietarios del inmueble donde se desarrollarán programas de Vivienda en Conjunto con ingreso conyugal mayor de 8 VSMD, serán sujetos de crédito, pero no recibirán ayudas de beneficio social.
- ✓ Cuando la persona física solicite un crédito, la autorización de éste estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad. Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a personas físicas con antecedentes de crédito negativos o de morosidad mayor a tres mensualidades en el INVI, en el Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal o en el Subsector Vivienda.
- ✓ Se entiende que el beneficiario de un crédito incurre en morosidad cuando deja de cubrir cuatro o más mensualidades del crédito en recuperación.
- ✓ Cuando un solicitante de crédito sea ocupante de vivienda en alto riesgo y sus ingresos rebasen el monto individual admisible, para no descartarlo como sujeto de crédito, su solicitud se calificará por el monto de ingreso familiar.

El tiempo de autorización del crédito depende de que el solicitante cumpla con los requisitos antes mencionados y de que exista disponibilidad de recursos en el Instituto de Vivienda del Distrito Federal para otorgar el crédito.

f).- Procedimientos de instrumentación

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

El esquema de financiamiento del INVI se basa en la utilización de recursos públicos para garantizar el cumplimiento de la garantía de vivienda de las familias, así como en el hecho de ser un instrumento de distribución de la riqueza en la capital.

La unidad de medida del financiamiento que otorgue el INVI será el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal. A los recursos públicos del Gobierno del Distrito Federal que se aplican en el esquema de financiamiento, se suma el ahorro de los beneficiarios y los recursos provenientes de otras fuentes.

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

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

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

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

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

Con la aplicación de ayudas de beneficio social se busca:

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

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

En el caso de beneficiarios de los programas del INVI que a la vez sean derechohabientes de algún sistema de seguridad social, el recurso que aporten de la subcuenta vivienda se considerará como ahorro en los términos que marcan estas reglas.

Los financiamientos que dé el INVI, podrán complementarse con recursos de otras fuentes, además de las que aporten los beneficiarios por la vía del ahorro. Estos recursos permitirán:

- ✓ Reducir la inversión del INVI en las acciones de vivienda que financia;
- ✓ Aplicar el monto a que tengan derecho los beneficiarios que a la vez sean derechohabientes de sistemas de seguridad social;
- ✓ Aprovechar recursos de fuentes privadas siempre y cuando no modifiquen sustancialmente las reglas de recuperación del INVI;
- ✓ La inclusión de solicitantes que rebasen los límites que marcan las reglas en materia de ingreso en proyectos que financie el INVI, cuando no tengan otra alternativa para obtener vivienda. En este caso el Consejo Directivo establecerá el límite de ingresos admisible, así como las condiciones de los créditos correspondientes, que reconocerán las diferentes capacidades de ingreso y pago. El ingreso máximo admisible no deberá rebasar 6.5 salarios mínimos.

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

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

Para el cumplimiento de sus objetivos el Instituto de Vivienda desarrolla dos programas sustantivos: Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda.

PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO

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

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

Área responsable

Dirección de Integración y Seguimiento a la Demanda.

Módulo de Atención al Público del Instituto de Vivienda, ubicado en Avenida Morelos 98, planta baja, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

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

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

Este Programa se lleva a cabo mediante una asesoría integral calificada los rubros social, jurídico, financiero, técnico y de desarrollo sustentable.

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

Área responsable

Dirección de Mejoramiento de Vivienda.

Avenida Bucareli número 65, colonia Centro Alameda, delegación Cuauhtémoc, C.P.06600.

OTROS PROGRAMAS

PROGRAMA DE AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA

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

PROGRAMA DE SUELO

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

La Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales se instrumentará jurídicamente mediante la constitución de fideicomisos traslativos de dominio y otros mecanismos jurídicos que faculten al INVI para designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el inmueble. Tendrán acceso a este programa tanto la demanda individual como la de organizaciones.

PROGRAMA DE RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA

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

g).- Procedimientos de queja o inconformidad ciudadana

El interesado podrá presentar su queja o denuncia ante:

- ⇒ Contraloría Interna del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, sito en Av. Morelos núm. 104, 11º piso, ala "A", colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, teléfono 5141-03-00 Ext. 3105, en un horario de 09:00 a 15:00 y de 16:00 a 18:00.
- ⇒ En los Buzones de quejas y denuncias del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, ubicados en Av. Morelos No. 98 y 104 planta baja, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc.
- ⇒ Página WEB del INVI: www.invi.df.gob.mx, Módulo "Quejas, denuncias y combate a la corrupción"

h).- Mecanismos de exigibilidad

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

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

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

Derivado de lo anterior, la operación del INVI contribuye a la realización del derecho a la vivienda en el Distrito Federal, que consagran la Constitución Política, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otros instrumentos internacionales ratificados por el Senado.

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

- ✓ Dar seguridad a las familias beneficiarias mediante la contratación de seguros de vida, invalidez y daños.
- ✓ Garantizar certidumbre jurídica a los acreditados, mediante instrumentos jurídicos que precisen sus derechos y obligaciones; desde la adquisición del suelo hasta la escrituración e individualización de la vivienda, en los diferentes programas y líneas de financiamiento que opera el Instituto.
- ✓ Vigilar que en todos los créditos para vivienda se cumplan las normas y reglamentos vigentes en el Distrito Federal.

i) Mecanismos de evaluación y los indicadores

Para tal efecto, el Instituto proporciona a la población información sobre el avance de sus programas y garantiza el efectivo acceso a toda persona a la información pública.

Con la finalidad de medir el cumplimiento de las metas anuales propuestas se aplicaran los siguientes indicadores:

Programa Vivienda en Conjunto

- 1.- Nombre del indicador: Porcentaje de avance de acciones de vivienda en el programa de Vivienda en Conjunto
Objetivo: Otorgar créditos de vivienda en el programa de Vivienda en Conjunto, priorizando la atención a las familias en situación de vulnerabilidad.
Unidad de medida: Acciones
Formula de medición: $\frac{\text{Acciones de vivienda realizadas por periodo}}{\text{acciones de vivienda programada por periodo}} * 100$
Periodo de medición: Mensual
- 2.- Nombre del indicador: Avance físico de los créditos del Programa de Vivienda en Conjunto (Programados)
Objetivo: Vigilar y constatar el avance físico de los créditos programados en el programa de vivienda nueva terminad, priorizando la atención a las familias en situación de vulnerabilidad.
Unidad de medida: Acciones
Formula de medición: $\frac{\text{Avance físico real al periodo}}{\text{avance físico programado}} * 100$
Periodo de medición: Mensual
- 3.- Nombre del indicador: Avance presupuestal del programa de Vivienda en Conjunto
Objetivo: Ejercer y eficientar los recursos financieros del programa operativo anual correspondiente al ejercicio 2009, orientado a dar cumplimiento a los recursos asignados
Unidad de medida: Recurso
Formula de medición: $\frac{\text{Recurso ejercido al periodo}}{\text{recurso programado al periodo}} * 100$
Periodo de medición: Mensual

Programa Mejoramiento de vivienda

- 1.- Nombre del indicador: Porcentaje de avance de acciones de vivienda en el programa de Mejoramiento de Vivienda
Objetivo: Otorgar créditos de vivienda en el programa de Mejoramiento de Vivienda, priorizando la atención a las familias en situación de vulnerabilidad.
Unidad de medida: Acciones

Formula de medición: Acciones de vivienda realizadas por periodo/ acciones de vivienda programada por periodo * 100

Periodo de medición: Mensual

2.- Nombre del indicador: Avance presupuestal del programa de Mejoramiento de Vivienda

Objetivo: Ejercer y eficientar los recursos financieros del programa operativo anual correspondiente al ejercicio 2009, orientado a dar cumplimiento a los recursos asignados

Unidad de medida: Recurso

Formula de medición: Recurso ejercido al periodo/ recurso programado al periodo * 100

Periodo de medición: Mensual

Programa de Vivienda del Distrito Federal

1.- Nombre del indicador: Porcentaje de eficiencia en la recuperación del Cartera

Objetivo: Coadyuvar en las acciones tendientes a la captación de recursos financieros por concepto de recuperación de cartera en Coordinación con FIDERE

Unidad de medida: Recurso

Formula de medición: Ingresos captados al periodo / ingresos programados al periodo * 100

Periodo de medición: Mensual

j).- Formas de participación social

El INVI reconoce, facilita, estimula y regula la participación plural en la gestión de la vivienda, garantizando la igualdad de oportunidades, con reglas claras de operación, requisitos y responsabilidades tanto de grupos sociales promotores de la gestión de financiamiento de vivienda que cuenten con demanda identificada, como de solicitantes individuales de vivienda que requieran atención en la materia.

Participación de contralores ciudadanos con una visión de ciudadanía con derecho a voz y voto, en los diferentes Órganos Colegiados del INVI:

- H. Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal
- Comité de Financiamiento
- Comité de Evaluación Técnica
- Subcomité de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios.

Asimismo, mediante el Fondo de Ayuda Social, financia acciones de vivienda de manera integral en situaciones en que el beneficiario esté imposibilitado para adquirir alguna obligación de crédito.

k).- Articulación con otros programas sociales

Para atender a los sectores sociales hacia los que se orienta la Política de Vivienda, el INVI articula sus programas de vivienda a programas de desarrollo social tales como: Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Esta es tu Casa”, de la CONAVI; Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda “Tu Casa”, del FONAHPO; Programa “Seguro contra la Violencia Familiar y las Mujeres Egresadas de Albergues” de la SEDESO; Programa “Apoyo a la Vivienda para Indígenas Urbanos”, de la CDI, generando los medios que permiten desarrollar una amplia gama de opciones para afrontar los problemas habitacionales, garantizando una eficaz y adecuada administración crediticia y financiera.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- Publíquense los presentes Lineamientos y Mecanismos de Operación de los Programas del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

México, Distrito Federal a 30 de enero de 2009.

El C. Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal
Lic. José Antonio Revah Lacouture

(Firma)

AVISO

PRIMERO. Se da a conocer a la Administración Pública del Distrito Federal; Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Asamblea Legislativa del Distrito Federal; Órganos Autónomos del Distrito Federal; Dependencias y Órganos Federales; así como al público en general, que la Gaceta Oficial del Distrito Federal **será publicada de lunes a viernes** y los demás días que se requieran a consideración de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos. No se efectuarán publicaciones en días de descanso obligatorio.

SEGUNDO. Las solicitudes de publicación y/o inserción en la Gaceta Oficial del Distrito Federal se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El documento a publicar deberá presentarse ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, en la Unidad Departamental de Publicaciones y Trámites Funerarios para su revisión, autorización y, en su caso, cotización **con un mínimo de 4 días hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera** que aparezca la publicación, en el horario de 9:00 a 13:30 horas;
- II. El documento a publicar deberá ser acompañado de la solicitud de inserción dirigida a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, y en su caso, el comprobante de pago expedido por la Tesorería del Distrito Federal.
- III. El documento a publicar se presentará en original legible y debidamente firmado (nombre y cargo) por quien lo emita.

TERCERO. La cancelación de publicaciones en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, procederá cuando se solicite por escrito a más tardar, el día siguiente a aquél en que se hubiera presentado la solicitud, en el horario de 9:00 a 13:30 horas.

CUARTO. Tratándose de documentos que requieran publicación consecutiva, se anexarán tantos originales o copias certificadas como publicaciones se requieran.

QUINTO. La información a publicar deberá ser grabada en disco flexible 3.5 o Disco Compacto, en procesador de texto Microsoft Word en cualquiera de sus versiones, con las siguientes especificaciones:

- I. Página tamaño carta;
- II. Márgenes en página vertical: Superior 3, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 2;
- III. Márgenes en página horizontal: Superior 2, inferior 2, izquierdo 2 y derecho 3;
- IV. Tipo de letra CG Times, tamaño 10;
- V. Dejar un renglón como espacio entre párrafos;
- VI. No incluir ningún elemento en el encabezado o pie de página del documento;
- VII. Presentar los Estados Financieros o las Tablas Numéricas en tablas de Word ocultas; y
- VIII. Etiquetar el disco con el título que llevará el documento.

SEXTO. La ortografía y contenido de los documentos publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal son de estricta responsabilidad de los solicitantes.

AVISO IMPORTANTE

Las publicaciones que aparecen en la presente edición son tomadas de las fuentes (documentos originales), proporcionadas por los interesados, por lo que la ortografía y contenido de los mismos son de estricta responsabilidad de los solicitantes.





DIRECTORIO

Jefe de Gobierno del Distrito Federal
MARCELO LUIS EBRARD CASAUBON

Consejera Jurídica y de Servicios Legales
LETICIA BONIFAZ ALFONZO

Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos
DRA. FRANCISCA ERÉNDIRA SALGADO LEDESMA

INSERCIONES

Plana entera.....	\$ 1,330.00
Media plana	715.00
Un cuarto de plana	445.00

Para adquirir ejemplares, acudir a la Unidad de Publicaciones, sita en la Calle Candelaria de los Patos s/n, Col. 10 de Mayo, C.P. 15290, Delegación Venustiano Carranza.

Consulta en Internet
<http://www.consejeria.df.gob.mx/gaceta/index>

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL,
 IMPRESA POR "CORPORACIÓN MEXICANA DE IMPRESIÓN", S.A. DE C.V.,
 CALLE GENERAL VICTORIANO ZEPEDA No. 22, COL. OBSERVATORIO C.P. 11860.
 TELS. 55-16-85-86 y 55-16-81-80

(Costo por ejemplar \$73.00)