	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS	CÓDIGO:
	INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI	PR-IMUVI/DFA-01
	PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA	REV. 5
		HOJA: 1 DE 17

1. PROPÓSITO.

Otorgar créditos para la adquisición de vivienda, mejora o ampliación de vivienda que permita a las familias de escasos recursos contar con un patrimonio que mejore su calidad de vida.

2. ALCANCE.

A NIVEL INTERNO: Dirección General, Dirección del área técnica, Dirección de Finanzas y Administración, Dirección de Promoción y Gestión de Crédito y Subsidio, Dirección de Asuntos Jurídicos.

A NIVEL EXTERNO: Dirección General de Desarrollo Urbano, Constructoras, Asociaciones Civiles, FONHAPO, SEDATU, CONAVI.

3. POLÍTICAS DE OPERACIÓN.

- El solicitante, ni el cónyuge, ni los dependientes económicos cuenten con una propiedad a su nombre, en caso de adquisición de vivienda o lote con servicios.
- Demostrar la capacidad de pago de acuerdo al programa.
- Estar en un rango de hasta 5 VSMM o lo que establezca el programa.
- Ingreso comprobable y verídico según estipula la declaración o comprobante de ingresos en la verificación física.
- Estar en un rango de 18 hasta los 60 años o que sumando la edad actual más los años del periodo del crédito no excedan los 70 años.
- Contar con dependientes económicos directos (hijos, cónyuge, padres).
- No cuente con prestación de vivienda o/y no acceso a créditos bancarios preferentemente.
- Haber concluido con el monto de ahorro previo solicitado por el programa.
- De estar acompañado de subsidio para el caso de Adquisición de Vivienda, no haber obtenido subsidio anteriormente.
- En caso de mejora, deberá acreditar la propiedad.
- Adecuación de las políticas que resulten de modificaciones en reglas de operación de programas federales de vivienda.

ORIGINAL



(Handwritten signatures in blue ink)



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 2 DE 17

- La planeación de propuesta de inversión inicial del año es elaborada durante el mes de agosto del año anterior.

4. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

Secuencia de etapas	Actividad	Responsable
1. Bases del programa.	1.1. Se elabora planeación de propuesta de inversión inicial del año.	Director de Finanzas y Administración/ Director del Área Técnica/ Dirección General.
	1.2. Presenta propuesta de Inversión al Consejo de Administración para su aprobación.	Director General.
	1.3 ¿Es aprobada?	
	Sí. Pasa al punto 1.5 No. Pasa al punto 1.4	
	1.4 Se ajusta el monto o alcance. Pasa al punto 1.3	
	1.5 Informa a titulares de área el proyecto de Inversión, operación de los programas y requisitos a solicitar.	Director de Finanzas y Administración.
	1.6 Envía la propuesta a la Tesorería Municipal para la autorización del H. Ayuntamiento a más tardar la primera semana del mes de septiembre de cada año.	
	1.7 ¿Es autorizado por el H. Ayuntamiento y se asignan recursos para su ejecución?	Director de Finanzas y Administración.
	Sí. Continúa paso 1.10 No. Pasa al punto 1.8	
	1.8 Verifica si se cuenta con recursos propios del Instituto para ejecutarlo.	
	1.9 ¿Cuenta con recursos?	
	Si. Continúa paso 1.10 No. Termina Procedimiento	

ORIGINAL



JAMUIRO

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 3 DE 17

1.10 ¿El proyecto requiere de Subsidio Federal?
 Sí. Pasa al punto 1.11
 No. Pasa al punto 1.13

1.11 Integra expediente de proyecto

1.12 Inscribe proyecto para su autorización de la instancia federal.

1.13 ¿Se aprueba el proyecto?
 Sí. Pasa al punto 1.14
 No. Termina procedimiento

Director de Finanzas y Administración.

1.14 Realiza la construcción o habilitación de las acciones de vivienda.

Director del Área Técnica

1.15 Diseña estrategias para la promoción de los programas.

Director de Promoción y Gestión de Crédito y Subsidio.

1.16 Realiza medios audiovisuales e impresos necesarios para la promoción de los programas.

Coordinador "A" de Comunicación y Marketing Institucional.

1.17 Ejecuta la promoción de los programas.

Director de Promoción y Gestión de Crédito y Subsidio.

2. Otorgamiento del crédito.

2.1. Brinda la información de la operación y requisitos de las acciones de vivienda cuando el ciudadano interesado acuda al IMUVI.

Promotor - Gestor de Crédito y Subsidio

2.2. ¿El ciudadano está interesado en las condiciones del financiamiento y acción de vivienda ofrecida?

Promotor - Gestor de Crédito y Subsidio

Sí. Pasa al punto 2.3

No. Termina procedimiento

2.3. Realiza estudio socioeconómico.

Analistas "B" de Crédito

2.4 ¿Es viable el otorgamiento del crédito?

Analistas "B" de Crédito/

Sí. Pasa al punto 2.5

Profesionista de apoyo

No. Termina procedimiento.

Especializado/ Profesionista de



ORIGINAL



Manuscritas firmas azules en la parte inferior de la página.



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 4 DE 17



ORIGINAL

	2.5 Solicita apertura cuenta de ahorro e informar el monto que deberá ahorrar y la documentación a entregar.	Apoyo Operativo "A", Promotor - Gestor de Crédito y Subsidio
	2.6 Se instruye al personal sobre aspectos fundamentales como objetivos, relaciones, políticas, procedimientos y normas establecidas de manera que se puedan minimizar los riesgos operacionales y crediticios	Analistas "B" de Crédito
	2.7 Verifica el monto de ahorro 2.8 ¿Está completo el ahorro previo? Sí. Pasa al punto 2.10 No. Pasa al punto 2.9 2.9 Recordarle al solicitante las fechas para el cumplimiento del ahorro. Regresar al paso 2.7	Analistas "B" de Crédito
	2.10 ¿Se concluyeron las acciones de vivienda? Sí. Pasa a 2.12 No. Pasa a 2.11 2.11 Esperar la entrega de la construcción. Pasa a punto 2.10	Director de Finanzas y Administración/ Director del Área Técnica/ Dirección General.
	2.12 Se formalizan crédito a través de la firma del contrato y elaboración de corrida financiera.	Analistas "B" de Crédito
	2.13 Se entrega la acción de vivienda.	Profesionista de apoyo Especializado/ Profesionista de Apoyo Operativo "A".
	Termina Procedimiento	





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

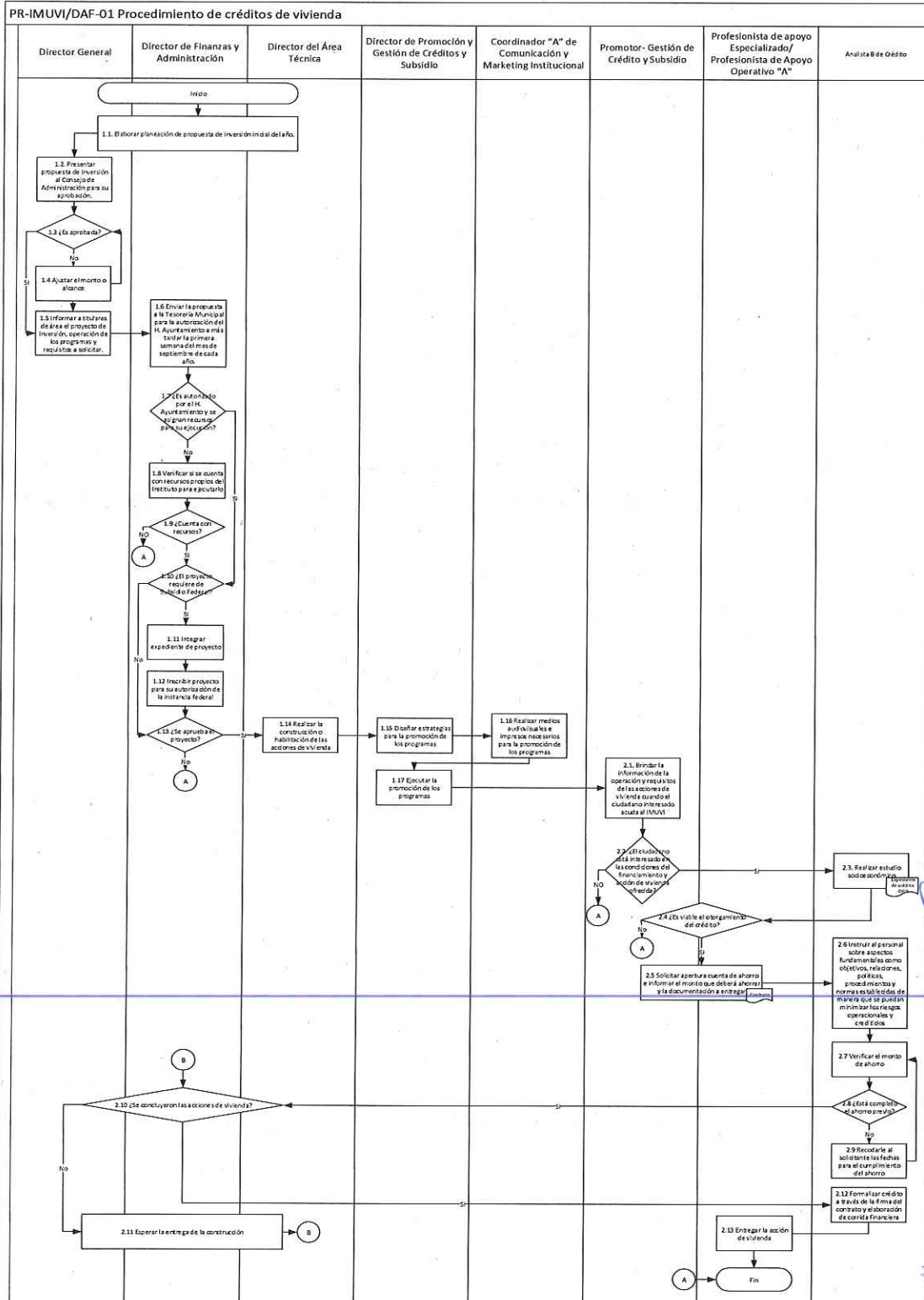
CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 5 DE 17

5. DIAGRAMA DE FLUJO.



ORIGINAL

COPIA NO CONTROLADA

	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS	CÓDIGO:
	INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI	PR-IMUVI/DFA-01
	PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA	REV. 5
		HOJA: 6 DE 17

6. DOCUMENTOS DE REFERENCIA.

Documentos	Código
Manual de la organización	N/A
Manual de Procesos	N/A
Disposiciones Administrativas para la Consolidación del Suelo Urbano y el Fomento a la Producción de Vivienda para el Municipio de León, Guanajuato.	N/A
Disposiciones Administrativas que establecen las Reglas de Operación para el Otorgamiento de Estímulos para la Producción de Vivienda	N/A
Instructivo de Acciones de vivienda	IN-SGC-IMUVI-DFA-01.

7. REGISTROS.

REGISTRO	TIEMPO DE CONSERVACIÓN	RESPONSABLE DE CONSERVARLO	CÓDIGO DE REGISTRO O IDENTIFICACIÓN ÚNICA
Formato de ante proyecto de inversión.	1 año	Profesional de Inversión	DPI5
Contrato	Plazo del crédito	Coordinador "A" de Recuperación de Cartera	Consecutivo
Expediente de crédito	Plazo del crédito	Coordinador "C" de Crédito	Número de crédito.

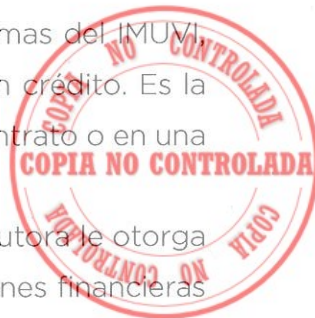
8. GLOSARIO.

Ahorro Previo: Cantidad en dinero y/o monto establecido, como requisito dentro de los Programas de Vivienda, que el beneficiario debe aportar para que, sumada a los recursos del crédito y subsidio sea aplicada a la solución habitacional correspondiente. Aplica en Procesos Operativos y Coordinación Operativa.

Beneficiario: La persona que recibe un beneficio de cualquiera de los Programas del IMUVI como: el expedirle a su favor un título de propiedad o el otorgamiento de un crédito. Es la persona que adquiere una utilidad, beneficio o ventaja que se origina en un contrato o en una sucesión hereditaria. Aplica en Procesos Operativos.

Crédito para vivienda: Cantidad de dinero reembolsable que una Entidad Ejecutora le otorga a un beneficiario, para destinarla a una solución habitacional bajo las condiciones financieras pactadas. Aplica en Procesos Operativos y Coordinación Operativa.

ORIGINAL





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 7 DE 17

Solución Habitacional: Las modalidades que considera el Programa para responder a las necesidades de vivienda de las personas de bajos ingresos: adquisición de vivienda nueva o usada, producción social de vivienda, autoproducción o autoconstrucción, mejoramiento de vivienda o adquisición de un lote con servicios. Aplica en Procesos Operativos y Coordinación Operativa.

9. ANEXOS.

Formato de anteproyecto de inversión.

PROPUESTA PARA PRESUPUESTO DE INVERSIÓN INICIAL 2017		DPI -5							
DATOS DEPENDENCIA/ENTIDAD		INFORMACIÓN DEL PROYECTO							
UR	NOMBRE DE LA DEPENDENCIA/ENTIDAD	PRIORIDAD (En donde 1 es el más importante, favor de no repetir número de prioridad en ningún caso)	NÚMERO DE PROYECTO en 2016	NOMBRE DEL PROYECTO PARA 2017 (Acorde al Programa de Gobierno)	NOMBRE DEL PROGRAMA EN PLAN DE GOBIERNO (CONGRUENCIA CON NOMBRE DEL PROYECTO)	BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA O PROYECTO	IMPORTE TOTAL DEL PROYECTO	FUENTE DE FINANCIAMIENTO/ DESTINO	EL PROYECTO GENERA CONCURRENCIA DE RECURSOS (SI o NO)

ORIGINAL

[Firma manuscrita]

NOMBRE Y FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

NOMBRE Y FIRMA DE DIRECTORES DE ÁREA INVOLUCRADOS

- Municipal / Programa
- Municipal / Programa
- Estatal / Obra
- Estatal / Programa
- FISM / Obra
- FISM / Programa
- FAFM / Obra
- FAFM / Programa
- Otro / Obra
- Otro / Programa

COPIA NO CONTROLADA

[Firma manuscrita]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 8 DE 17

Contrato

IMV-VIVIENDAUSADA-5937/2017

EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO, POR UNA PARTE EL "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO" en lo sucesivo "EL INSTITUTO", representado en este acto por los señores ING. PABLO RODRÍGUEZ VAZQUEZ en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y ARQ. AMADOR RODRÍGUEZ RAMÍREZ, como Director General de dicho Instituto; y por otra parte el C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, celebran en contrato privado los siguientes actos jurídicos: -----

A) CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS que el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, otorga a el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con el objeto de que éste último adquiera el inmueble cuyos datos de identificación se precisarán en este contrato.-----

B) CONTRATO DE COMPRAVENTA por el cual el INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, vende a favor del señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la casa habitación ubicada en el Lote de terreno marcado con el número XXXXXX de la manzana XX en la calle XXXXXX número #XXXX de la Colonia XXXXXXX de esta ciudad.-----

C) LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA que otorga el C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favor del "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN GUANAJUATO", a efecto de garantizar el crédito simple con interés que dicho Instituto le otorga y consigna en este documento.-----

A efecto de formalizar los mencionados actos jurídicos, las partes otorgan el presente Instrumento de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

DECLARACIONES:

DECLARA "EL INSTITUTO" A TRAVÉS DE SUS REPRESENTANTES: -----

I. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1° del Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, publicado el día 3 tres de febrero de 1998 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 10, se creó el Instituto Municipal de Vivienda de León, como un organismo público descentralizado de este municipio, con personalidad jurídica y patrimonio propio.-----

II. El 01 de mayo de 2009 fueron publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, diversas modificaciones y adiciones al Reglamento para la Constitución del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, mismas que se encuentran vigentes a la fecha.-----

III. El reglamento de constitución de "EL INSTITUTO", en su artículo 3° fracciones I, III, IX, X, XV, XVIII, XXVI, artículo 14 fracción V, establece el objeto para el cual fue creado el Instituto, dentro del cual se encuentra la celebración de los actos por los que comparece en este Instrumento.-----

IV. El Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, se encuentra representado legalmente por el Consejo de Administración por conducto de su Presidente, conforme a lo dispuesto por el artículo 13 fracción I del Reglamento para la Constitución de "EL INSTITUTO".-----

V. Que quienes comparecen en su representación a la firma del presente Instrumento, cuentan con la personalidad y capacidad necesaria para ello, manifestando bajo protesta de decir verdad que las facultades que les fueron conferidas a la fecha no les han sido modificadas ni revocadas, manteniéndose vigentes.-----

VI. En sesión del Consejo de Administración de "EL INSTITUTO" celebrada el día 05 de octubre de 2015, en el punto cuarto del orden del día, se ratificó como Presidente del mismo al C. Ing. Pablo Rodríguez Vázquez.-----

VII. Mediante sesión ordinaria celebrada por el H. Ayuntamiento del municipio de León, Guanajuato, celebrada el día 09 de noviembre de 2015, en el punto VII del orden del día, se aprobó el nombramiento del Arq. Amador Rodríguez Ramírez como Director General del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato.-----

VIII. El Presidente del Consejo de Administración y el Director General de "EL INSTITUTO", suscribirán conjuntamente el presente convenio, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 17-A fracción XIV de su Reglamento de Constitución.-----

ORIGINAL





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 9 DE 17

IMV-VIVIENDAU\$ADA-5937/2017

IX. Tener su domicilio en Boulevard Juan José Torres Landa número 1701-C, colonia Predio El Tiacuache de esta ciudad, mismo que señala para todo lo relacionado con los actos consignados en este documento, con registro federal de contribuyentes IMV-980207-F66.

X. Ser el legítimo propietario del bien inmueble que se describe a continuación:

La casa habitación ubicada en el Lote de terreno marcado con el número XXXXXX de la manzana XX en la calle XXXXXXX número #XXXX de la Colonia XXXXXXX de esta ciudad de León, Guanajuato, el cual, cuenta con una superficie de XXXXXXXXXXX metros cuadrados, dentro de las siguientes medidas y linderos:

AL NORTE: XXX.
AL SUR: XXX.
AL ESTE: XXX.
AL OESTE: XXX.

DECLARA EL SEÑOR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, bajo protesta de decir verdad y habiéndose sabido de las sanciones en que incurren quienes declaran con falsedad de conformidad con lo dispuesto en las leyes aplicables al caso:

- I. Ser mexicana, mayor de edad y en pleno ejercicio de sus derechos.
II. Que su estado civil es soltero.
III. Que actualmente tiene su domicilio XXXXXXXXXXXXXXX #XX de la Colonia XXXXXXXXXXXXXXX, León, Guanajuato.
IV. Que conoce el esquema y condiciones de financiamiento que rige el crédito materia del contrato de Crédito Simple con Interés y la constitución de la Garantía Hipotecaria que se consignan en este documento.
V. Que la información que proporcionó es verdadera y no ha asumido o contraído obligaciones de pago adicionales al crédito que en este momento firma y que está relacionado con el mismo destino.

3.- DECLARAN "LAS PARTES":

ÚNICO.- Reconocerse la personalidad con la que se ostentan en los actos que contiene este Instrumento y celebrarlos al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

I.- DEL CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS

PRIMERA.- "EL INSTITUTO" otorga a el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a quien en lo sucesivo y para los efectos de este acto también se le denominará "EL ACREDITADO", un crédito simple por la cantidad de \$XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos 00/100 MONEDA NACIONAL), dentro de la cual no se incluyen los intereses ni primas de seguros que en su caso y de acuerdo con lo establecido en el presente contrato deba pagar "EL ACREDITADO."

SEGUNDA.- DESTINO DEL CRÉDITO.- Las partes reconocen y pactan que el destino del crédito formalizado mediante este Instrumento es la adquisición de la casa habitación ubicada en el Lote de terreno marcado con el número XXXXXX de la manzana XX en la calle XXXXXXX número #XXXX de la Colonia XXXXXXX, de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas y linderos han quedado desiertos con anterioridad.

Previo a la formalización del presente contrato, "EL ACREDITADO" autorizó, instruyó y facultó a "EL INSTITUTO" de manera expresa e irrevocable para que el importe del crédito otorgado fuera destinado como parte del pago del inmueble materia de la compraventa.

Por lo anterior, "EL ACREDITADO" ha dispuesto de la totalidad del importe del crédito a que se refiere la cláusula primera que antecede, por lo que en este acto extiende y ratifica mediante el presente documento el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda por la cantidad dispuesta.

TERCERA.- DEL PLAZO Y DE LOS PAGOS MENSUALES.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar la cantidad dispuesta del crédito, así como los intereses que se devenguen en los términos del presente contrato, conforme a lo siguiente:

ORIGINAL

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 10 DE 17

IMV-VIVIENDAUSADA-5937/2017

El crédito otorgado deberá ser liquidado en XXXXXXXXXX mensualidades, cuyos montos han quedado especificados dentro de la Comida Financiera que se agrega al presente como (Anexo 1), cantidades a las que se incluye un interés ordinario sobre saldos insolutos a razón del XXXXX% por ciento anual sobre el monto del crédito otorgado.

Los pagos mensuales pactados deberán iniciar el día XXXXXXXX del mes XXXXXX del año 2018 dos mil dieciocho, fecha en que deberá realizarse el primer pago. Las subsecuentes amortizaciones mensuales determinadas en la presente cláusula deberán ser cubiertas los días XXXXXXXX de los meses subsecuentes.

El orden de aplicación de los pagos que efectúe "EL ACREDITADO" será el siguiente: 1.- Seguro de vida e incapacidad permanente total, 2.- Intereses ordinarios y 3.- Amortización a Capital.

Cuando existan adeudos pendientes vencidos conforme a lo establecido en el presente contrato y "EL ACREDITADO" realice pagos, éstos se aplicarán en primer término a cubrir el adeudo vencido con mayor antigüedad en el siguiente orden: 1.- Gastos de cobranza, 2.- Interés moratorio, 3.- Primas de seguro, 4.- Interés ordinario y 5.- Amortización a capital.

CUARTA.- DEL LUGAR DE PAGO.- "EL ACREDITADO" se obliga a pagar a "EL INSTITUTO" el crédito otorgado así como los accesorios sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, conforme a las condiciones pactadas en este contrato, en el domicilio ubicado en Blvd. Juan José Torres Landa No. 1701-C Predio El Tiaguache de esta Ciudad de León, Guanajuato, en tanto no se le notifique algún cambio de domicilio.

Los pagos deberán efectuarse en días y horas hábiles de atención por "EL INSTITUTO", es decir, de lunes a viernes de 8:00 am a 3:00 pm.

Convienen las partes que los pagos deberán efectuarse en las fechas acordadas en la cláusula TERCERA de este contrato, en el entendido de que si el día de pago fuera inhábil, "EL ACREDITADO" deberá realizar el pago durante el día hábil inmediato siguiente.

Lo anterior en la inteligencia de que los pagos mensuales a cobrar los días mencionados abarcan el cobro de la amortización corriente, la prima de seguro contratada en los términos pactados y el monto proporcional de intereses ordinarios generados.

QUINTA.- DE LOS PAGOS ANTICIPADOS A CAPITAL.- "EL ACREDITADO" podrá efectuar, en cualquier tiempo, pagos anticipados a cuenta del saldo insóluto del capital del Crédito, ya sea parcial o totalmente, sin penalización alguna.

Los pagos anticipados a capital tendrán como efecto una reducción en el importe de las amortizaciones que "EL ACREDITADO" se encuentra obligado a pagar, salvo que al momento de efectuar el pago anticipado de que se trate, "EL ACREDITADO" solicite expresamente a "EL INSTITUTO" que el pago anticipado a realizar tenga por efecto una reducción en el plazo, en cuyo caso "EL INSTITUTO" reconocerá una reducción en el número de amortizaciones pendientes de pago como efecto del pago anticipado parcial, en virtud de que no se variará el monto de cada una de las Amortizaciones señaladas en el presente Contrato.

Las condiciones para que "EL INSTITUTO" acepte pagos anticipados, serán las siguientes: 1) "EL ACREDITADO" lo solicite expresamente en la Caja de "EL INSTITUTO", 2) Que "EL ACREDITADO" se encuentre al corriente en los pagos exigibles de conformidad con el presente Contrato, 3) Que "EL ACREDITADO" indique la modalidad en la que desea se aplique el pago anticipado y, 4) El importe del pago anticipado sea por una cantidad igual o mayor al pago que deba realizarse en el periodo correspondiente.

El pago anticipado se aplicará en forma exclusiva al saldo insóluto del principal, siempre y cuando "EL ACREDITADO" esté al corriente en el pago de: a) el Capital; b) los intereses ordinarios devengados, y; c) las primas de seguros y demás anexidades causadas.

El hecho de que el "EL ACREDITADO" realice pagos anticipados a capital no lo exime de la obligación de efectuar los pagos mensuales subsecuentes que esté obligado a cubrir.

SEXTA.- INTERESES.- Por el presente crédito "EL ACREDITADO" se obliga a pagar un interés ordinario a razón de una tasa del XX% por ciento anual sobre saldos insolutos. La cantidad correspondiente a este rubro se deberá pagar de manera proporcional conjuntamente con cada una de las amortizaciones mensuales a capital en la fecha en que las mismas deban realizarse, según lo pactado en la cláusula TERCERA.



ORIGINAL



JAMPAQUE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 11 DE 17

IMV-VIVIENDAUSADA-5337/2017

Cuando "EL ACREDITADO" deje de cubrir a "EL INSTITUTO" una o más mensualidades de las que está obligado, por capital, intereses ordinarios, primas de seguros o cualesquier otro accesorio, incumplirá en mora y deberá cubrir INTERESES MORATORIOS a una tasa mensual equivalente al XXX% por ciento acumulable, aplicada a los montos de las obligaciones no cubiertas, durante el tiempo que permanezcan insolutas.

SEPTIMA.- DEL SEGURO.- "EL ACREDITADO" se obliga a adquirir el seguro expresado en esta cláusula y faculta a "EL INSTITUTO" para que éste lo contrate a nombre de "EL ACREDITADO", con la compañía de seguros que "EL INSTITUTO" determine. El tipo de seguro a contratar será el siguiente:

a. Un seguro de vida e invalidez permanente total, por una suma que en ningún momento será menor al saldo insoluto del crédito, el cual será pagado mensualmente de conformidad con las cantidades establecidas por la compañía aseguradora contratada, adicional a lo estipulado en las cláusulas TERCERA y SEXTA de este contrato.

El seguro contratado deberá estar en vigor durante el tiempo en que exista saldo insoluto del crédito. En el entendido que en la póliza de seguro se designará como beneficiario único e irrevocable al INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO.

Por el tiempo que dure la recuperación del crédito, "EL ACREDITADO" autoriza a "EL INSTITUTO" que mensualmente haga los cargos mensuales para cubrir la prima del seguro de vida e invalidez permanente total, cantidades que serán adicionales a los pagos mensuales establecidos en la cláusula TERCERA del presente Contrato de Crédito Simple con Interés. Este cargo deberá hacerse en las mismas fechas de pago de las amortizaciones del crédito.

Queda expresamente reconocido por las partes contratantes que el monto de las primas de seguros serán variables anual o mensualmente, por lo que la cantidad a pagar bajo este concepto se ajustará automáticamente, debiendo cubrirse dicho ajuste en las mismas fechas que las establecidas para el pago de capital e intereses mencionados en las cláusulas TERCERA y SEXTA del presente contrato, en el entendido que el ajuste deberá cubrirse a partir del mes siguiente a aquel en que se determine modificación al monto de la referida prima de seguro.

OCTAVA.- DEL ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.- "EL ACREDITADO" reconoce que con motivo de la solicitud que realizó a efecto de resultar beneficiado en programa denominado "Otros (Vivienda Usada)" que promueve "EL INSTITUTO", adeuda al mismo el importe de \$XXX.00 (XXXXXXXXXXXX pesos 00/100 M.N.), por concepto de la realización del estudio socioeconómico, cantidad que se obliga a pagar conjuntamente con la primer mensualidad en los términos a que se obliga en el cláusula TERCERA del presente Instrumento.

NOVENA.- TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE.- "EL ACREDITADO" acepta que durante la vigencia del presente contrato solo podrá transmitir la propiedad del inmueble materia del mismo siempre y cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- A) "EL ACREDITADO" deberá encontrarse al corriente del pago de las obligaciones a su cargo estipuladas en el presente contrato.
- B) "EL ACREDITADO" deberá hacer del conocimiento de "EL INSTITUTO" su intención de realizar la transmisión de la propiedad del inmueble adquirido con el importe del presente crédito, así como también, deberá presentar ante "EL INSTITUTO" al tercero interesado, quien previo análisis, compruebe reunir el perfil y la calificación crediticia solicitada por "EL INSTITUTO" a efecto de obtener el consentimiento expreso de éste sobre dicha transmisión y sustitución de deudor.
- C) "EL ACREDITADO" acepta que en el supuesto de operar la transmisión del inmueble, no le será reembolsada cantidad alguna por concepto de devolución de los pagos efectuados a "EL INSTITUTO" hasta esa fecha.

Toda transmisión que se haga sin que se cumplan estas condiciones, será nula y no producirá efecto legal alguno.

DÉCIMA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- Las partes convienen en establecer el PACTO COMISORIO EXPRESO a razón de que "EL INSTITUTO" podrá dar por vencida anticipadamente la obligación del pago total del crédito otorgado en este contrato, sin necesidad de intervención ni resolución judicial alguna, pudiendo hacer exigible el pago y en su defecto el traspaso y remate de los bienes que a ese momento lo garanticen, cuando "EL ACREDITADO" incurra en cualquiera de las causales que a continuación se establecen de manera enunciativa más no limitativa:

- a. Si "EL ACREDITADO" deja de cubrir 2 dos o más pagos mensuales a los que se ha obligado en los términos del presente contrato.



ORIGINAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 12 DE 17

IMV-VIVIENDAU\$ADA-5337/2017

b. Si "EL ACREDITADO" no cubre oportunamente los impuestos y derechos, sean estos federales, estatales o municipales, que gravan el inmueble materia del contrato de compraventa que se celebra en el presente Instrumento.

c. Si "EL ACREDITADO" incurrió o incurre en falsedad de cualquiera de sus declaraciones durante la vigencia del presente contrato.

d. Si durante la vigencia del crédito, el inmueble materia del contrato de compraventa que se celebra en el presente Instrumento, pasare por cualquier título a tercera persona, ya fuera parcial o totalmente, sin el consentimiento previo y por escrito de "EL INSTITUTO", excepto en caso de herencia o legado.

e. Si "EL ACREDITADO" otorga o compromete en garantía a favor de terceros, ya sea parcial o totalmente, el bien inmueble materia del contrato de compraventa que se celebra en el presente Instrumento.

f. Si "EL ACREDITADO" renta total o parcialmente, o diera en uso gratuito el inmueble objeto del contrato de compraventa que se celebra en el presente Instrumento.

g. Si practicada la investigación correspondiente por "EL INSTITUTO" resultara procedente determinar que "EL ACREDITADO" presentó documentos alterados o apócrifos total o parcialmente para la obtención del crédito que ahora se le otorga.

h. Si durante la vigencia del presente contrato de crédito simple "EL ACREDITADO" no cumple con alguna de las cláusulas u obligaciones a que se ha obligado.

En todos los casos antes relacionados más aquellos previstos en las leyes, se darán por vencidos en forma anticipada los plazos concedidos en este contrato a "EL ACREDITADO" para el reembolso del crédito concedido y sus accesorios, teniéndose por líquida y exigible la deuda contratada, aún la no vencida, y haciéndose efectiva la garantía ofrecida, sin que sea posible mediar compensación alguna de "EL INSTITUTO" hacia el "EL ACREDITADO", reservándose en su caso "EL INSTITUTO" el derecho de proceder legalmente en contra de "EL ACREDITADO", así como de quien resulta responsable.

II.- DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

PRIMERA.- "EL INSTITUTO", representado en este acto por el ING. PABLO RODRIGUEZ VAZQUEZ en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y por el ARQ. AMADOR RODRIGUEZ RAMIREZ, como Director General de dicho Instituto, vende sin reserva alguna a favor del señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a quien para los efectos de este contrato también se le denominará como "EL COMPRADOR", la casa habitación ubicada en el Lote de terreno marcado con el número XXXXXX de la manzana XX en la calle XXXXXX número #XXXX de la Colonia XXXXXXXX, de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas y linderos, han quedado descritos en el punto X décimo de las Declaraciones de "EL INSTITUTO" del presente Instrumento, mismos se dan por descritos como si a la letra se insertaran.

SEGUNDA.- "EL COMPRADOR" manifiesta que fue informado de que el precio inicial del inmueble está señalado en la cantidad de \$XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX pesos 00/100 MONEDA NACIONAL), por lo que el precio de la compraventa que se conviene en este Instrumento es el precio total que paga "EL COMPRADOR" con la cantidad de \$XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX pesos 00/100 MONEDA NACIONAL) con recursos aportados por el mismo como ahorro previo y la cantidad de \$XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos 00/100 MONEDA NACIONAL), con recursos provenientes del Contrato de Crédito Simple con interés que simultáneamente en este Instrumento se formaliza.

Por lo anterior, "EL INSTITUTO" otorga a "EL COMPRADOR" el recibo más amplio y eficaz que conforme a derecho proceda por la cantidad estipulada como precio final de venta establecido en la presente cláusula.

TERCERA.- "EL INSTITUTO" transmite la propiedad del inmueble de referencia y que es objeto de esta compraventa, libre de todo gravamen y sin limitación de dominio.

CUARTA.- "EL INSTITUTO" ha realizado la entrega real del inmueble vendido a "EL COMPRADOR", quien lo aceptó y se tuvo por recibido del inmueble materia de este contrato en el estado que guarda a la fecha de su suscripción.

QUINTA.- "EL INSTITUTO" se obliga al saneamiento para el eventual caso de evicción que pudiera sufrir "EL COMPRADOR", en razón de algún derecho anterior a la adquisición del bien que se transmite en virtud de la celebración del presente acto jurídico.

ORIGINAL





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 13 DE 17

IMV-VIVIENDAUSADA-5937/2017

III.- DE LA CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

PRIMERA.- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, para garantizar el pago de todas y cada una de las obligaciones que contrae frente a "EL INSTITUTO" por virtud del contrato de crédito simple con interés consignado en este instrumento, CONSTITUYE HIPOTECA en primer lugar y grado a favor del Instituto Municipal de Vivienda de León, Guanajuato, en todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, respecto de la casa habitación ubicada en el Lote de terreno marcado con el número XXXXXX de la manzana XX en la calle XXXXXXX número #XXXX de la Colonia XXXXXXX, de esta ciudad de León, Guanajuato, cuya superficie, medidas y linderos han quedado descritos con anterioridad, así como sobre sus acoesiones, mejoras, construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles que por destino se incorporen de manera permanente a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo, y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzca.

SEGUNDA.- Ambas partes acuerdan que la hipoteca constituida en este acto a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, se mantendrá durante la vigencia del crédito que garantiza, para cuya extinción, liberación o cancelación, será necesario el pago total de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativas al contrato de crédito simple con interés formalizado en este instrumento.

TERCERA.- EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN, GUANAJUATO, se obliga a otorgar la escritura de cancelación de hipoteca a favor de "EL ACREDITADO", una vez que le sea pagado en su totalidad el crédito simple con interés consignado en este documento, en un plazo que no exceda de 30 noventa días naturales posteriores a la fecha en que se expida por escrito el finiquito del crédito.

CLÁUSULAS COMUNES A LA FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS, COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA:

PRIMERA.- Manifiestan las partes que intervienen en los actos jurídicos consignados en el presente instrumento, que ninguna se aprovecha de la ignorancia o de la necesidad de la otra, y que al otorgar su consentimiento para su celebración no existe coacción, error, lesión, dolo, violencia, engaño ni mala fe, por lo que renuncian a las acciones y excepciones de nulidad.

SEGUNDA.- "LAS PARTES" se obligan a formalizar los presentes contratos en escritura pública en un periodo no mayor a 90 noventa días naturales a partir de la fecha de firma de este instrumento y convienen expresamente que los honorarios notariales, gastos e impuestos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura correspondiente, serán a cargo y por cuenta del señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

TERCERA.- El señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acepta que los trámites de protocolización para la formalización de los presentes contratos, así como su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se tramitarán por conducto del Notario Público que para tal efecto designe "EL INSTITUTO" en su oportunidad; "EL ACREDITADO" está conforme con los gastos que se originen por tales conceptos, y llegado el momento, al igual que los correspondientes a la cancelación de la hipoteca, comerán a su cargo por lo que deberá cubrirlos para la debida prosecución de este contrato.

CUARTA.- En todo lo no previsto en los contratos contenidos en este instrumento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por el Código de Comercio y por el Código Civil Federal.

QUINTA.- Para la Interpretación y cumplimiento de los contratos consignados en este instrumento, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales con domicilio en la ciudad de León, Estado de Guanajuato, renunciando en forma expresa al fuero que por razón de domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

SEXTA.- Las partes se reconocen de manera recíproca la personalidad con que comparecen a los actos jurídicos consignados en este instrumento, y para todo lo relacionado al cumplimiento de las obligaciones pactadas en los presentes contratos, así como para el caso de emplazamiento o notificaciones convienen en señalar los siguientes domicilios:

ORIGINAL

[Firma]



[Firma]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 14 DE 17

IMV-VIVIENDAUSADA-5937/2017

"EL INSTITUTO" en Blvd. Juan José Torres Landa #1701-C mil setecientos uno letra "C" Predio El Tlacuache de esta Ciudad de León, Guanajuato, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Calle XXXXXXXXXXXX #XXX de la Colonia XXXXXXXXXXXX de esta Ciudad de León, Guanajuato.

Leído y enteradas las partes del contenido, alcance y fuerza legal del contenido literal del clausulado de los contratos consignados en este Instrumento, así como de las cláusulas comunes a dichos contratos, de plena conformidad, lo firman por duplicado el XXXXX de XXXXXXXXXXX del año 2018, en la ciudad de León, Guanajuato.

LAS PARTES:

ING. PABLO RODRÍGUEZ VAZQUEZ
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
DE "EL IMUVI"

ARQ. AMADOR RODRÍGUEZ RAMÍREZ
DIRECTOR GENERAL DE "EL IMUVI"

C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTIGOS

C.P. MARCELO GARCÍA PERALTA
DIRECTOR DE FINANZAS Y
ADMINISTRACIÓN DE "EL IMUVI"

LIC. PABLO ARTURO ELIZONDO SIERRA
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE "EL
IMUVI"

LIC. MA. DE LOS ANGELES CHÁVEZ GARCÍA
DIRECTORA DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE
CRÉDITO Y SUBSIDIO DE "EL IMUVI"

ARQ. LUIS BERNARDO QUESADA GARCÍA
DIRECTOR DEL ÁREA TÉCNICA DE "EL
IMUVI"



ORIGINAL





MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 15 DE 17

Expediente de crédito

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN
Programa de Vivienda Popular
Entrevista Socio Económica

Expediente:
Asesoría No.:

Fecha de Entrevista:

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE		EDAD	
DOMICILIO		ESTADO CIVIL	
COLONIA		ESCOLARIDAD	
LUGAR DE NACIMIENTO		TELÉFONO	
FECHA NACIMIENTO		SEXO	
C.U.R.P.			

DATOS DEL CONYUGE

NOMBRE
FECHA NACIMIENTO
EDAD
C.U.R.P.
OCUPACION

INTEGRACION FAMILIAR

ADULTOS	MENORES
TRABAJAN	TRABAJAN
ESTUDIAN	ESTUDIAN
NINGUNA	NINGUNA

DATOS DE MIGRACION

TIEMPO DE RADICAR EN LA CIUDAD
CAMBIOS DOMICILIO EN ULTIMOS 5 AÑOS
MOTIVO DE LOS CAMBIOS DE DOMICILIO

AGREGADOS AL NUCLEO FAMILIAR

Persona

SITUACION ECONOMICA

Ingresos:

Solicitante	
Conyuge	
Hijos	
Otros	
Total	

Egresos:

Mantenimiento	
Educacion	
Salud	
Vivienda	
Servicios	
Otros	
Total	

DEPENDIENTES ECONOMICOS

Parentesco	Edad	Sexo	Enfermedad grave	Familiar	Edad	Sexo	Enfermedad grave
Hijo(s)	?	M	N				

DATOS DE LA EMPRESA DE SOLICITANTE

NOMBRE	PUESTO
DOMICILIO	ANTIGÜEDAD
TELÉFONO	INGRESO BRUTO
Nº DE SEGURO SOCIAL	JEFE INMEDIATO



ORIGINAL

[Firma]



[Firma]

[Firma]



MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI

PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

CÓDIGO:

PR-IMUVI/DFA-01

REV. 5

HOJA: 16 DE 17

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEÓN

Programa de Vivienda Popular

Entrevista Socio Económica

Expediente: 17480

Asesoría No.: 17480

DATOS DE LA VIVIENDA											
TIPO DE VIVIENDA				COCINA				SALA			
TENENCIA				COMEDOR				COCHERA			
TIEMPO DE HABITARLA				BAÑO				PATIO			
TECHO			PARED			PLISO					
SERVICIOS PUBLICOS											
AGUA		LUZ		DRENAJE		PAVIMENTO		TELÉFONO		LIMPIA	
										VIGILANCIA	
										TRANSPORTE	
										SUBSIDIO	
AHORRO MENSUAL											
AHORRO ACTUAL				INSTITUC. AHORRO				AIDUJO			
DATOS DEL AVAL					DATOS DE LA EMPRESA						
NOMBRE					EMPRESA						
DOMICILIO					DIRECCION						
COLONIA					TELÉFONO						
TELÉFONO					ANTIGÜEDAD		0 00 AÑOS				
IDENTIFICACION		EDAD		AÑOS	SUELDO AVAL		0 00				
REFERENCIAS											
REFERENCIA 1					REFERENCIA 2						
Tiempo Conoc:					Tiempo Conoc:						

Manifiesta el entrevistado que la información proporcionada es verídica.


Entrevistado

Entrevistador



ORIGINAL



	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS	CÓDIGO:
	INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI	PR-IMUVI/DFA-01
	PROCEDIMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA	REV. 5
		HOJA: 17 DE 17

10. CAMBIOS DE ESTA VERSIÓN.

NÚMERO DE REVISIÓN	FECHA DE ACTUALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
2	15/07/2015	Pasos de procedimiento.
3	30/05/2016	Cambio de nombre de funcionarios y puestos.
4	15/02/2017	Modificaciones en el formato del procedimiento, cambio en las secuencias de las etapas y actividades.
5	15/05/2018	Modificaciones en el formato de procedimiento, cambio de descripción de actividades. Actualización de código del procedimiento que antes se identificaba como PR-IMUVI/UPDO-01. Cambio de Registros y, por ende, de Anexos, con base en la protección de datos personales.

ORIGINAL

CONTROL DE EMISIÓN			
	(a) Elaboró:	(b) Revisó:	(c) Autorizó:
Nombre	CP. Marcelo García Peralta	LCC. Mayela María Reynaga Ornelas	Arq. Amador Rodríguez Ramírez
Cargo-puesto	Director de Finanzas y Administración	Jefa de la Unidad de Planeación y Desarrollo Organizacional	Director General
Firma			
Fecha	14 de mayo del 2017	14 de mayo del 2017	15 de mayo del 2017



ORIGINAL



ORIGINAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

