

**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**  
**REGLAS DE OPERACIÓN Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN**  
**CREDITICIA Y FINANCIERA**

**INTRODUCCIÓN**

**1. MARCO JURÍDICO**

**1.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**

**1.2. INSTANCIA QUE AUTORIZA FINANCIAMIENTOS**

**1.3. FINES DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**

**2. POLÍTICAS GENERALES:**

**2.1. POLITICA SOCIAL**

**2.2. POLÍTICA FINANCIERA**

**2.3. POLÍTICA TÉCNICA**

**2.4. POLÍTICA JURÍDICA**

**3. PROGRAMAS Y LINEAS DE CRÉDITO**

**3.1 PROGRAMAS INSTITUCIONALES**

**3.2 TIPOS DE CRÉDITO**

**4. REQUISITOS Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO**

**4.1. MEJORA DE VIVIENDA**

**4.1.1 REQUISITOS**

**4.1.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO**

**4.2 AUTOCONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO**

**4.2.1 REQUISITOS**



#### **5.4.1 POLÍTICAS DE RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO**

- 1. CONDICIONES Y LUGAR DE PAGO**
- 2. INCUMPLIMIENTO DE PAGOS**
- 3. CONVENIOS**
- 4. CONDONACIÓN DE INTERESES MORATORIOS**

#### **5.4.2. CANCELACIÓN DEL CREDITO**

### **6. PROMOTORES**

#### **6.1. CRÉDITO A PROMOTORES**

#### **6.2 CONDICIONES FINANCIERAS DE VENTA A PROMOTORES**

### **7. SUBSIDIOS**

### **8. CONDICIONES PREFERENCIALES**

**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**  
**REGLAS DE OPERACIÓN Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN**  
**CREDITICIA Y FINANCIERA**

**INTRODUCCIÓN**

El Instituto Municipal de Vivienda (IMUVI) tiene como misión: promover la vivienda como factor fundamental del desarrollo familiar y social a través de facilitar la oferta de vivienda con los servicios básicos dentro del marco jurídico; apoyar a la población que la necesita; fomentar la organización, formación y participación cívica y brindar asesoría técnica y jurídica. Lo anterior con la finalidad de elevar la calidad de vida de los habitantes del Municipio de León, contribuyendo así al desarrollo ordenado y sustentable de la región.

Los hogares con menos recursos se encuentran imposibilitados a acceder a la obtención de un crédito, adicionado de la poca oferta de vivienda acorde a su capacidad de pago, lo que se traduce en que estas familias tengan demasiadas restricciones para obtener una vivienda.

Derivado de lo anterior, el Instituto Municipal de Vivienda de León, conocedor de la problemática de la población, ha venido implementando planes de financiamiento para que las familias de escasos recursos puedan obtener créditos para crear un patrimonio familiar.

El objetivo principal de este documento es el establecer las reglas de operación y la administración crediticia de los programas que opera el IMUVI y determinar la solvencia económica, capacidad de pago, endeudamiento y grado de subsidio al beneficiario. Lo anterior, en función al monto y destino del crédito que solicite; para lo cual, debe distinguir perfectamente cuando posee el hábito y la costumbre de cumplir sus compromisos de cualquier clase y tener disponibles recursos líquidos (dinero) para solventar una serie de pagos de una obligación contraída.

Si analizamos lo anterior, podemos plantear que: un beneficiario puede tener solvencia económica y capacidad de pago y no capacidad de endeudamiento o viceversa.

Para poder determinar la capacidad de endeudamiento, es necesario analizar y considerar los factores que intervienen y que afectan directa e indirectamente el pago del crédito. Por lo tanto, en el momento de solicitar un préstamo, el primer análisis a realizar será determinar si tiene capacidad de pago, es decir, saber el endeudamiento en que se puede incurrir. La esencia de la idea es que el beneficiario adquiera una deuda que no lastime su economía en el futuro.

Para llevar a cabo el cálculo de la capacidad de endeudamiento, en primero lugar hay que considerar los ingresos fijos netos mensuales del solicitante, a ellos habrá que adicionar, en caso de existir, otras percepciones de dinero que puedan tener periodicidad distinta a la mensual. En segundo término hay que analizar los gastos fijos mensuales: lo destinado a alimentación, salud, esparcimiento, otros préstamos personales actuales, tarjetas de crédito con saldo pendiente, etc. De esta forma, estimarán los ingresos netos mensuales y la disponibilidad de recursos para contraer una obligación. Es recomendable no endeudarse con una cuota mensual superior al 35% de los ingresos netos.

En el caso de que el solicitante tenga que realizar los pagos obligadamente con más personas (ingreso familiar), tendrá que calcular los ingresos y gastos de todos para que el cálculo sea efectivo.

En el caso de préstamos con subsidio, lo normal será que el Instituto considere conveniente pagos no superiores al 20 y 25% del total del importe de ingresos fijos. De tratarse de un préstamo hipotecario, lo usual sería considerar que las cuotas no deben superar el 30% del total de los ingresos fijos. Sin embargo, estos porcentajes se han modificado al alza en los últimos años, dado que la mayoría de préstamos con garantía hipotecaria se formalizan para la adquisición de la vivienda propia y es sabido el alto costo que presentan éstas.

El solicitante, tras estudiar todos estos factores para no incurrir en riesgo excesivo y es consciente de poder asumir las cuotas mensuales, tiene la posibilidad de presentar su solicitud de crédito.

Conveniente es saber que hay entidades financieras que en el momento de estudiar las concesiones de préstamos o créditos, tienen en cuenta otros factores, especialmente los relativos a la vinculación con la propia entidad, ser cliente durante muchos años, devolver con diligencia créditos anteriores, etc.

Todo ello influirá en la admisión de su solicitud de préstamo, especialmente si se trata de un préstamo con subsidio. En el caso de préstamo hipotecario, es más importante la valoración del bien que se hipoteca, respecto a otras posibles consideraciones.

## **1. MARCO JURÍDICO**

### **1.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**

Origen: Artículo 4º. Constitucional de nuestra Carta Magna que a la letra establece: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”

El artículo 115 fracción V del ordenamiento legal antes citado, en concordancia con el artículo 117 de la Constitución local, señala de entre otros conceptos que “Los Municipios en los términos de las leyes están facultados para formular, aprobar y administrar la bonificación y planes de desarrollo municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; y controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales”.

El IMUVI es una entidad paramunicipal de la administración municipal, de conformidad con lo señalado en los artículos 124 y 125 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y en consecuencia se rige por las disposiciones legales emitidas por el H. Ayuntamiento.

En concordancia con las disposiciones constitucionales y congruentes con la realidad social, el H. Ayuntamiento de esta ciudad, el 22 de Enero de 1998, constituyó, con fundamento en los artículos 115 fracción II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 117 fracciones I, II y V de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, artículo 2, 3, 69 fracción I, 107, 124, 127, 128, 202, 204 fracción II, 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, al Instituto Municipal de Vivienda de León, Gto., y publicado el día 3 de febrero de 1998.

La operatividad del IMUVI se rige, de entre otros ordenamientos legales, con el reglamento interior del mismo, en el que se señala su estructura administrativa.

### **1.2. INSTANCIA QUE AUTORIZA FINANCIAMIENTOS**

Son atribuciones del Consejo Directivo del Instituto autorizar los programas de trabajo anuales que presente el Director General del mismo. De igual forma tiene el imperio para modificarlos, de acuerdo a las políticas institucionales o a las demandas específicas de la sociedad.

### **1.3. FINES DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE LEON**

- a) Promover y realizar programas de vivienda para que las familias de escasos recursos económicos puedan adquirir, mejorar o autoconstruir su vivienda;
- b) Establecer, en coordinación con las dependencias municipales competentes, en el marco del Sistema Municipal de Planeación Democrática, las políticas de inversión pública en materia de vivienda;
- c) Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social y de urbanización progresiva, con la finalidad de que las familias de escasos recursos puedan tener la oportunidad de obtener un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles;
- d) Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a familias de escasos recursos obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de un lote o vivienda de interés social;
- e) Conformar la reserva territorial del municipio para vivienda popular, con el objeto de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- f) Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle; y, gestionar ante los gobiernos federal, estatal o municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin;
- g) Implementar programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- h) Promover la participación organizada de los interesados para su integración a los diversos programas del Instituto y, realizar el registro, control y evaluación de las diferentes organizaciones que se constituyan para ello;
- i) Coordinar las acciones municipales en materia de vivienda con las autoridades federales y estatales, así como con las asociaciones y sociedades civiles legalmente constituidas, que tengan interés en la atención de la problemática de vivienda;
- j) Obtener créditos de las instituciones públicas o privadas para el cumplimiento del objeto del Instituto, cumpliendo con las formalidades que establezca la legislación aplicable;
- k) Establecer un sistema de comercialización de los lotes y viviendas derivados de los programas del Instituto;
- l) Fomentar y apoyar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos y mejores programas de vivienda;
- m) Difundir e informar los programas del Instituto, con objeto de que la población interesada tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos;
- n) Analizar la viabilidad técnica de fraccionamientos de habitación popular y urbanización progresiva, y su concordancia con las políticas y estrategias que en materia de vivienda se deriven del Plan de Desarrollo Municipal;
- o) Celebrar convenios con las dependencias de gobierno federal, estatal y municipal, para la simplificación administrativa de tramites y procedimientos para la expedición

- de permisos, autorizaciones y demás actos administrativos necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Instituto;
- p) Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el municipio y las condiciones socio económicas que incidan en ella, y;
  - q) Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto y en especial de los contratos de crédito, adquisiciones, enajenaciones, hipotecas, contratos de garantía y otros que sean indispensables para el desarrollo de los fraccionamientos, programas de vivienda y acciones inmobiliarias de su competencia.

## **2. POLÍTICAS GENERALES:**

### **2.1 POLITICA SOCIAL**

Especial preocupación y reto de la actual Administración es abatir de manera considerable el problema que padece la ciudadanía leonesa de escasos recursos por la falta de una vivienda digna, es por ello que dentro del Plan de Gobierno Municipal, el fomentar la vivienda constituye el eje articulador del desarrollo familiar y social.

La marginalidad entre el campo y la ciudad y entre los asentamientos irregulares y la zona urbana, generan las principales demandas de apoyo por parte de la ciudadanía; es por ello que el Instituto ha establecido como prioridad:

- a) Lograr que la ciudadanía se organice, capacite y participe para atender sus necesidades de vivienda;
- b) Adquirir las reservas territoriales necesarias para facilitar la oferta de lotes y vivienda, coadyuvando en la implementación de políticas territoriales que generen un desarrollo municipal ordenado y sustentable;
- c) Ofertar planes de financiamiento con esquemas que sean aceptados y cumplidos por la población a la que van dirigidos, particularmente a los sectores de escasos recursos económicos;
- d) Realizar las acciones jurídicas necesarias para abatir y combatir los fraccionamientos irregulares, para que la ciudadanía tenga la seguridad jurídica de la vivienda;
- e) Facilitar el desarrollo de vivienda, acorde a los requerimientos y necesidades de la familia, para coadyuvar una vida digna en sociedad;
- f) Asegurar que todos los beneficiados reciban en igualdad de condiciones todos los créditos y subsidios que otorga el IMUVI

### **2.2 POLÍTICA FINANCIERA**

- a) Canalizar la mayor parte de los recursos a acciones de bajo costo, con el fin de beneficiar a un mayor número de familias de menores ingresos;

- b) Aplicar un esquema financiero y condiciones de pago que se adecuen a la capacidad de los beneficiarios, permitiéndoles conocer el monto de sus pagos y el plazo de recuperación;
- c) Asegurar que los financiamientos se destinen efectivamente a la población que cumpla con el perfil definido y financiar solicitudes de crédito que se deriven de demandas reales y manifiestamente expresadas;
- d) Requerir que el solicitante acredite un ahorro previo en cualquier institución bancaria o financiera o en esquemas previamente establecidos por el propio Instituto, para que pueda ser transferido de inmediato.
- e) Lograr el fortalecimiento financiero del Instituto, para el cumplimiento de sus planes y programas;
- f) Difundir a la ciudadanía, a través de los medios adecuados, los programas ofertados y planes de financiamiento;
- g) Establecer mecanismos de previsión, control y seguimiento para asegurar la recuperación de créditos, manteniendo el Instituto su liquidez para beneficiar a mayor número de familias;
- h) Enfocar la mayor parte de los recursos hacia las regiones y localidades definidas como prioritarias en los planes y programas de Desarrollo Municipal, y;
- i) Realizar la ejecución de los programas en base a la disponibilidad financiera del Instituto.

### **2.3. POLÍTICA TÉCNICA**

- a) Lograr la eficiencia en la aplicación de los recursos del IMUVI mediante acciones de vivienda a bajo costo y de calidad;
- b) Promover la generación de alternativas técnicas de diseño y utilización de materiales, que permitan la construcción con mayor espacio útil y con una misma inversión logren el desarrollo de obras en menores tiempos, que faciliten el crecimiento de las viviendas y se adecuen a las condiciones físicas y climáticas de la localidad;
- c) Financiar solamente programas enfocados a cubrir las necesidades fundamentales de habitabilidad y en los que estén previamente definidas las posibilidades, proyectos ejecutivos y costos de la progresividad de los servicios y de la vivienda;

- d) Apoyar programas en las áreas de crecimiento previstas por los planes de Desarrollo Urbano, considerando a los programas de vivienda como agentes activos de la ejecución de dichos programa, y;
- e) Apoyar programas en los que se cuente y aproveche la capacidad de infraestructura existente y se disponga de la accesibilidad a los servicios públicos y lugares de trabajo, así como los que permitan evitar el deterioro de las viviendas existentes.

## **2.4. POLÍTICA JURÍDICA**

- a) Verificar permanentemente que en los contratos de financiamiento que otorgue el Instituto, se respete la legalidad mediante la observación de la normatividad Federal, Estatal y Municipal relacionada;
- b) Lograr que los programas de financiamiento que se implementen por el Instituto, conlleven la seguridad jurídica para los beneficiarios mediante los documentos correspondientes, y en su caso, con la obtención de los títulos respectivos;
- c) Otorgar créditos debidamente respaldados mediante garantías reales o personales;
- d) Convenir formalmente, mediante la elaboración de los instrumentos procedentes (convenios de colaboración), con las autoridades correspondientes, diversos mecanismos de simplificación de trámites relacionados con la titulación y desarrollo de inmuebles, y;
- e) Dar seguridad a las familias beneficiarias mediante la contratación de seguros de vida e invalidez permanente, para el caso de que se presenten tales eventualidades.

## **3. PROGRAMAS Y LINEAS DE CRÉDITO**

### **3.1 PROGRAMAS INSTITUCIONALES**

- Mejora de vivienda
  - Financiamiento de materiales de construcción otorgados a los beneficiados a través del sistema de parques de materiales.
- Autoconstrucción en terreno propio
  - Financiamiento otorgado para construcción de vivienda en etapas que incluye materiales y mano de obra, con asistencia técnica del Colegio de Arquitectos, Ingenieros Civiles y a de Universidades a través del servicio social profesional, con apoyo financiero.
- Lotes con servicios mínimos
  - Financiamiento para la adquisición de lotes con servicios mínimos (agua, electrificación, alumbrado público, drenaje guarniciones y banquetas.
- Lotes urbanizados

- Financiamiento para la adquisición de lotes con servicios mínimos (agua, electrificación, alumbrado público, drenaje, guarniciones, banquetas y pavimento).
  - Vivienda Popular
    - Financiamiento para la producción social de vivienda, la cual incluye los siguientes niveles:
      - Nivel 1.** Adquisición de terreno, elaboración de proyecto ejecutivo y pago de derechos.
      - Nivel 2:**
        - Urbanización progresiva fase I:
          - a) Primera etapa: Obras preliminares de limpieza y nivelación de terreno, apertura de calles, trazo y deslinde de lotes, señalética básica, dotación alternativa de agua potable y electrificación.
          - b) Segunda etapa: Introducción de obras de drenaje y saneamiento.
          - c) Tercera etapa: Introducción de red de agua potable.
          - d) Guarniciones y banquetas.
        - Urbanización progresiva fase II:
          - a) Pavimentos.
      - Nivel 3.** Autoconstrucción de vivienda.
- Vivienda Económica
  - Financiamiento para la adquisición de vivienda económica
- Crédito complementario para adquisición de terreno con servicios mínimos o crédito para la introducción de servicios a la vivienda, complementario a lo establecido en el programa de subsidios de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

### 3.2 TIPOS DE CRÉDITO

Los tipos de crédito que maneja el IMUVI son las siguientes:

- Mejora de vivienda
- Autoconstrucción
- Lotes con servicios mínimos
- Lotes urbanizados
- Vivienda Popular
- Vivienda Económica
- Crédito complementario para la adquisición de terrenos con servicios mínimos o créditos para la introducción de servicios a la vivienda.

## 4. REQUISITOS Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

### 4.1. MEJORA DE VIVIENDA

#### 4.1.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio
- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia:
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Copia de escritura o constancia de propiedad
- Requisitos del aval u obligado solidario, el cual no debe vivir en el mismo domicilio del solicitante del crédito:
  - credencial de elector
  - comprobante de domicilio
  - comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de hasta 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente.
- Ser familias con dependientes económicos directos

#### 4.1.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- Tasa de interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos.
- Plazo de hasta 3 años máximo, con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulativo
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

### 4.2 AUTOCONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO

#### 4.2.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo de un 4 al 7%.
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio

- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia:
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Copia de escritura o constancia de propiedad
- Requisitos del aval u obligado solidario, el cual no debe vivir en el mismo domicilio del solicitante del crédito:
  - credencial de elector
  - comprobante de domicilio
  - comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente.
- Ser familias con dependientes económicos directos

#### 4.2.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo de hasta 3 años máximo, con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulable.
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

### 4.3 LOTES CON SERVICIOS MÍNIMOS

#### 4.3.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo del 4 al 7%
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio
- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses

- Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Carta de no propiedad del beneficiario y su cónyuge
- Requisitos del aval u obligado solidario:
  - Credencial de elector
  - Comprobante de domicilio
  - Comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente
- No tener propiedades de bienes inmuebles.
- Ser familias con dependientes económicos directos

#### 4.3.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El precio será de acuerdo al avalúo que practique un perito valuador reconocido por el municipio. El costo del avalúo será reconocido en el costo del crédito.
- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo hasta 7 años como máximo, con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- El beneficiario deberá pagar el seguro por fallecimiento e invalidez total
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulable.
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Firma de contrato de compra-venta
- Enganche mínimo del 5% comprobable según estudio socioeconómico de acuerdo a los costos y avalúos del IMUVI
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

#### 4.4 LOTES URBANIZADOS

##### 4.4.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo del 4 al 7%
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio
- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia

- Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Carta de no propiedad del beneficiario y su cónyuge
- Requisitos del aval u obligado solidario:
  - Credencial de elector
  - Comprobante de domicilio
  - Comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente
- No tener propiedades de bienes inmuebles.
- Ser familias con dependientes económicos directos

#### 4.4.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El precio será de acuerdo al avalúo que practique un perito valuador reconocido por el municipio. El costo del avalúo será reconocido en el costo del crédito.
- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo hasta 7 años como máximo con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- El beneficiario deberá pagar el seguro por fallecimiento e invalidez total
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulable.
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Firma de contrato de compra-venta
- Enganche mínimo del 5% comprobable, según estudio socioeconómico de acuerdo a los costos y avalúos del IMUVI
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

### 4.5. VIVIENDA POPULAR

#### 4.5.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo del 4 al 7%
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio

- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Requisitos del aval u obligado solidario:
  - Credencial de elector
  - Comprobante de domicilio
  - Comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente.
- Ser familias con dependientes económicos directos

#### 4.5.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El importe del crédito se determinara por los niveles que se establecen por producción social de vivienda, establecidos en el 3.1, se puede otorgar crédito para un nivel o para su totalidad, dependiendo del ahorro, aportación del beneficiario y al proyecto de inversión del fraccionamiento.
- El precio será de acuerdo al avalúo que practique un perito valuador reconocido por el municipio. El costo del avalúo será reconocido en el costo del crédito.
- Garantía el bien inmueble
- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo será variable dependiendo del proyecto de inversión, el ahorro y la aportación de los beneficiarios y la programación y ejecución de obra
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- El beneficiario deberá pagar el seguro por fallecimiento e invalidez total
- Interés moratorios 2.5% mensual
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Firma de contrato de compra-venta
- Enganche mínimo del 5% comprobable según estudio socioeconómico de acuerdo a los costos y avalúos del IMUVI
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

## 4.6 VIVIENDA ECONÓMICA

### 4.6.1 REQUISITOS

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo del 4 al 7%
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio
- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Carta de no propiedad del beneficiario y su cónyuge
- Requisitos del aval u obligado solidario:
  - Credencial de elector
  - Comprobante de domicilio
  - Comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente.
- Ser familias con dependientes económicos directos

### 4.6.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO

- El precio será de acuerdo al avalúo que practique un perito valuador reconocido por el municipio. El costo del avalúo será reconocido en el costo del crédito.
- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo hasta 25 años con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- El beneficiario deberá pagar el seguro por fallecimiento e invalidez total
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulable.
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Firma de contrato de compra-venta
- Enganche mínimo del 5% comprobable según estudio socioeconómico de acuerdo a los costos y avalúos del IMUVI
- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto

## **4.7 CRÉDITO COMPLEMENTARIO PARA ADQUISICIÓN DE TERRENO CON SERVICIOS MÍNIMOS O CRÉDITO PARA LA INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS A LA VIVIENDA.**

### **4.7.1 REQUISITOS**

- Estar inscritos en el padrón de beneficiarios del Instituto
- Ahorro previo del 4 al 7%
- Acta de nacimiento
- Credencial de elector
- Comprobante de domicilio
- De ser el caso, acta de matrimonio
- Comprobante de ingresos de los integrantes de la familia
  - Si tienen relación laboral, deberán presentar: carta patronal con sello y firma, indicando antigüedad, sueldo, puesto, dirección y teléfono de la empresa; o en su caso, los recibos de nómina de los últimos 2 meses
  - Si no tiene relación laboral, deberán presentar: constancia en la que se manifieste, bajo protesta de decir verdad, los ingresos que percibe; o copia de los 2 últimos envíos del extranjero; o copia de los 2 últimos recibos de cobro de pensiones.
- Requisitos del aval u obligado solidario:
  - Credencial de elector
  - Comprobante de domicilio
  - Comprobante de ingresos
- Mayores de 18 años y hasta 60 años
- Ingresos de 3 a 5 salarios mínimos vigentes en la región, preferentemente.
- Ser familias con dependientes económicos directos.

### **4.7.2 CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO**

- El precio será de acuerdo al avalúo que practique un perito valuador reconocido por el municipio. El costo del avalúo será reconocido en el costo del crédito.
- Tasa de Interés ordinario del 10% anual sobre saldos insolutos
- Plazo hasta 7 años como máximo, con pagos semanales, quincenales o mensuales
- Destinar al pago del crédito un máximo del 30% del ingreso familiar
- El beneficiario deberá pagar el seguro por fallecimiento e invalidez total
- Interés moratorios 2.5% mensual acumulable.
- Firma de Pagaré por parte del beneficiario y del aval u obligado solidario
- Firma de contrato de compra-venta
- Enganche mínimo del 20% comprobable según estudio socioeconómico de acuerdo a los costos y avalúos del IMUVI (solo en caso de adquisición de terreno)

- Los financiamientos se otorgarán en base a la disponibilidad de recursos del Instituto.

## **5. APROBACIÓN DEL CRÉDITO**

Los solicitantes que han cumplido con los requisitos para ser sujetos de crédito, siempre y cuando exista disponibilidad financiera del Instituto; serán sometidos para su aprobación al consejo directivo.

### **5.1. CRITERIOS DE ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS**

1. Cumplir con los requisitos requeridos para el programa solicitado.
2. Tener solvencia y capacidad de pago.
3. La disponibilidad de recursos del IMUVI.

### **5.2. CRITERIOS PARA RECHAZAR UN CRÉDITO**

1. No cumplir con los requisitos solicitados.
2. No tener solvencia y capacidad de pago.
3. Si de la investigación realizada se desprende falsedad en la información y documentación presentada.

### **5.3 CESIONES DE DERECHOS**

Para que proceda la cesión de derechos debe cumplirse:

1. La persona a quien ha de cederse los derechos debe cumplir con los requisitos para el otorgamiento del crédito.
2. Que la persona que cede los derechos esté al corriente en sus pagos o en su caso, la persona que los adquiere se comprometa a pagar en una sola exhibición, los adeudos vencidos con sus accesorios.
3. Cumplir con las formalidades legales para la cesión de los derechos.

## **5.4 RECUPERACIÓN**

### **5.4.1 POLÍTICAS DE RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO**

#### **1. CONDICIONES Y LUGAR DE PAGO**

En base a su corrida financiera el beneficiario está obligado a realizar su pago con la periodicidad convenida en las oficinas ubicadas en la Calle Madero No. 214 Zona Centro, o en los establecimientos autorizados que previamente sean dados a conocer por el IMUVI.

#### **2. INCUMPLIMIENTO DE PAGOS**

Transcurridos 15 días posteriores al vencimiento del pago, se podrá enviar un citatorio o requerir vía telefónica, otorgando 5 días hábiles para que se realice el pago del adeudo.

Vencido el plazo para el pago del citatorio anterior, y si el acreditado no lo atendió, se procederá a enviar un segundo citatorio en los mismos términos que el primero.

De no atender los dos citatorios se realizará visita personal con requerimiento, indicando que si en un plazo de 5 días no es liquidado el adeudo vencido, el asunto será turnado al Área Jurídica para su trámite legal.

### 3. CONVENIOS

Si el acreditado se presenta para atender cualquiera de los citatorios que se le notificaron, pero expone no contar con el total o parte del adeudo; justificando la razón, se procederá a analizar su situación y en caso de acreditarse se realizará un convenio de pago del adeudo vencido, con sus respectivos accesorios. Es facultad de convenir del Director General y del Director de Administración y Finanzas.

### 4. CONDONACIÓN DE INTERESES MORATORIOS

Si el acreditado paga adeudos vencidos y no tiene capacidad de pagar la totalidad o parte de los intereses moratorios, previo análisis de su situación económica se procederá a condonar:

- Hasta el 100% por el Director General.
- Hasta el 50%% por el Director de Administración y Finanzas.

## 5.4.2. CANCELACIÓN DEL CRÉDITO

De darse la cancelación del crédito, por incumplimiento de pago o a solicitud del acreditado, se procederá a rescindir el contrato de compraventa y/o el pagaré suscrito se procederá su cobro por la vía legal.

## 6. PROMOTORES

### 6.1 CRÉDITO A PROMOTORES Y/O DESARROLLADORES

Los requisitos y demás condiciones a solicitar a los promotores y/o desarrolladores, se sujetarán a la convocatoria que en su momento se dé a conocer.

### 6.2 CONDICIONES FINANCIERAS DE VENTA A PROMOTORES

**Las condiciones se sujetarán al proyecto de inversión y al convenio específico del proyecto a desarrollar.**

## 7. SUBSIDIOS

Las Reglas de Operación de los Subsidios se sujetarán a las que en su momento emitan la Federación, el Estado de Guanajuato, el Municipio de León, Gto. y el propio Instituto.

## 8. CONDICIONES PREFERENCIALES

Existen familias que quedan excluidas al no contar con recursos suficientes y con ello no sean sujetas de apoyo en los distintos programas del Instituto; es por esta razón que se presentan las siguientes condiciones para que este tipo de familias puedan ser apoyadas, previo análisis socioeconómico que así lo justifique:

1. En créditos de Lotes, Vivienda Popular y Vivienda Económica
  - Sin enganche o que el % (porcentaje) sea menor al de las condiciones generales, situación que se determinará en base a los recursos disponibles del solicitante.
  - Tasa de interés ordinario preferencial del 6% anual sobre saldos insolutos.
  - Plazo de pago superior a los generalmente establecidos.
  - Interés moratorio no mayor al 2% mensual.
  - El solicitante no deberá tener bien inmueble.
  
2. En créditos de Mejora de Vivienda
  - Tasa de interés ordinario preferencial del 6% anual sobre saldos insolutos.
  - Plazos de pago superior a 2 años.
  - Interés moratorio no mayor al 2% mensual.
  
3. En escrituración
  - Se otorgará un plazo máximo de 5 meses.

La Dirección General podrá otorgar este tipo de créditos para los casos especiales que apruebe el Consejo Directivo.