

REGLAS GENERALES A QUE SE REFIERE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO QUE EMITE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Secretaría Particular.- 101-00902.

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE EXPIDEN LAS REGLAS GENERALES A QUE SE REFIERE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO QUE EMITE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Gobierno Federal ha asumido el compromiso de construir un marco regulatorio y de supervisión que sea eficaz, que promueva el desarrollo del Sistema Financiero Mexicano, y que proteja cabalmente los derechos de los usuarios de los servicios financieros.

Que es esencial que el financiamiento contribuya al desarrollo de la actividad económica en el país y favorezca el fortalecimiento del patrimonio familiar de todos los mexicanos.

Que es fundamental que el público en general cuente con los elementos necesarios para escoger el tipo de financiamiento más conveniente a sus intereses y conozca sus derechos y obligaciones respecto al crédito a la vivienda.

Que es necesario establecer lineamientos que permitan la comparación de los términos, condiciones y características de los diferentes tipos de financiamiento a la vivienda que ofrecen las distintas entidades a las que hace referencia la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Que es preciso establecer mecanismos que coadyuven a generar y propiciar la competencia entre las diversas entidades señaladas en el párrafo anterior, en lo referente a la oferta de crédito a la vivienda.

Que el decreto por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2002, así como sus modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003, tienen por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda, con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público con fundamento en los artículos 3

fracción VI, 4 último párrafo, 5 fracción XI y último párrafo, 6 fracción VIII y cuarto párrafo, 8 fracción VI y último párrafo, y 9 fracción III de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 31 fracciones VII, VIII y XXV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y el artículo 6o. fracciones XXXIV y XXXV de su Reglamento Interior, emite las siguientes:

REGLAS GENERALES A QUE SE REFIERE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO QUE EMITE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Capítulo I DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. DEFINICIONES.- Para efectos de las presentes reglas se entenderá, en singular o plural según corresponda, por:

I. Aforo: el monto máximo del Crédito Garantizado a la Vivienda respecto del valor que resulte menor entre el avalúo del bien o bienes dados en garantía y el precio pactado en el contrato de compraventa de tales bienes;

II. Cliente: la persona que celebre y mantenga un Crédito Garantizado o un Crédito Garantizado a la Vivienda con alguna Entidad;

III. Costo Anual Total: el que para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al Crédito Garantizado que otorguen las Entidades, incluyendo los seguros que dichas entidades exijan contratar, y excluyendo las contribuciones federales y locales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, de acuerdo con los componentes, metodología de cálculo y periodicidad que el Banco de México y la Secretaría de Economía, en el ámbito de sus respectivas competencias den a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación;

IV. Crédito Garantizado: el crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma destinado a la adquisición, construcción, remodelación, o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra y compraventa en abonos, se equiparán al Crédito Garantizado y tendrán el mismo tratamiento que otorga la Ley y las presentes Reglas;

V. Crédito Garantizado a la Vivienda: el Crédito Garantizado que se otorgue para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda;

VI. Entidades: las empresas mercantiles que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dediquen habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado, así como las entidades públicas que se dediquen habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado a la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la ley;

VII. Establecimientos Abiertos al Público: las sucursales o locales de las Entidades en los que se atiende al público en general. Quedan excluidas las oficinas de cobranza, las sucursales corporativas y los locales temporales tales como módulos y quioscos;

VIII. Folleto Impreso: el documento impreso, o el que se obtenga de un medio electrónico, que contenga los principales términos y condiciones de los Créditos Garantizados a la Vivienda que ofrece una Entidad;

IX. Ley: la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado;

X. Oferta Vinculante: el documento extendido por las Entidades a petición del Solicitante, previa Solicitud de Crédito, que contenga los términos y condiciones en que la Entidad estaría dispuesta a otorgar un Crédito Garantizado a la Vivienda;

XI. Pizarra de Anuncios: el medio informativo, físico o electrónico, que deberá colocarse en los Establecimientos Abiertos al Público de las Entidades, a efecto de dar a conocer información relativa a los principales productos que las mismas ofrecen;

XII. Reglas: las presentes Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y que emite la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

XIII. Solicitante: la persona que solicite a una Entidad información o documentación inherente al otorgamiento de Créditos Garantizados a la Vivienda, y

XIV. Solicitud de Crédito: el formato impreso u obtenido por medio electrónico, extendido por una Entidad a petición del Solicitante, donde se establezcan los requisitos necesarios para obtener el otorgamiento de un Crédito Garantizado a la Vivienda y, si así lo solicita, una Oferta Vinculante.

SEGUNDA. COSTO ANUAL TOTAL.- Cuando las presentes Reglas establezcan la obligación de señalar el Costo Anual Total, se deberán incluir los avisos y/o leyendas que al efecto establezcan Banco de México y la Secretaría de Economía en las publicaciones a que hace referencia el artículo 10 de la Ley, dependiendo del tipo de Crédito Garantizado a la Vivienda de que se trate.

Capítulo II

DE LA INFORMACIÓN PREVIA

TERCERA. PIZARRA DE ANUNCIOS.- Las Pizarras de Anuncios que contengan la información previa relativa a los principales productos que ofrezca la Entidad, deberán ser colocadas por las Entidades en los Establecimientos Abiertos al Público de manera permanente y legible a simple vista.

Con el objeto de que la información contenida en las Pizarras de Anuncios de todas las Entidades sea uniforme y comparable, éstas deberán contener al menos, respecto de los principales productos de Crédito Garantizado a la Vivienda que ofrezcan las Entidades, lo que a continuación se indica:

I. El Costo Anual Total aplicable;

II. Las tasas de interés aplicables, así como los plazos correspondientes, especificando:

a) La tasa anualizada en porcentaje con dos decimales, y

b) En su caso, la tasa variable integrada por la tasa de referencia, más los puntos porcentuales que correspondan, así como, el periodo de revisión de la misma y señalando, en su caso, si existen límites a su variación.

III. Las comisiones aplicables que, en su caso, cobre la Entidad por tipo de crédito, indicando:

a) Los conceptos de las comisiones que se encuentren comprendidas dentro del cálculo del Costo Anual Total, y

b) Los montos o porcentajes de las comisiones que no se encuentren contenidas dentro del cálculo del Costo Anual Total, como son las comisiones por pago anticipado parcial o total, indicando la base para su determinación.

CUARTA. FOLLETO IMPRESO.- Los Folletos Impresos que contengan la información previa a que se refiere el artículo 5 de la Ley, deberán estar a disposición de quien los solicite en los Establecimientos Abiertos al Público de las Entidades. Dicha información deberá expresarse en términos sencillos y comprensibles para el público en general.

Las Entidades podrán tener Folletos Impresos individuales por cada tipo de Crédito Garantizado a la Vivienda o Folletos Impresos que incorporen más de un tipo de crédito, siempre que contengan la información completa que permita diferenciarlos unos de otros. Cada Folleto Impreso deberá contener la denominación, razón social o nombre comercial de la Entidad, y señalar por cada producto o tipo de Crédito Garantizado a la Vivienda que se ofrezca, al menos, lo

siguiente:

I. El nombre del producto o productos y su destino;

II. El Aforo expresado en porcentaje;

III. La denominación en que se otorga el crédito, es decir, en moneda nacional, extranjera o en Unidades de Inversión (UDIs). Se entenderá por UDI a la unidad de cuenta de valor real constante prevista en el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de abril de 1995;

IV. La tasa de interés ordinaria fija que corresponda a cada uno de los plazos ofrecidos, la que deberá expresarse en porcentaje anualizado con dos decimales, divulgando su base de cálculo. En el caso de las tasas ordinarias variables, deberá divulgarse la tasa de referencia más la sobretasa correspondiente, su base de cálculo y, en su caso, el periodo de revisión de las mismas, informando si existen límites a la variación;

V. La tasa de interés moratorio en porcentaje anualizado con dos decimales, divulgando también su base de cálculo, o cualquier otro cargo que por concepto de pena convencional deba pagar el acreditado;

VI. El Costo Anual Total aplicable, especificando los conceptos que se contemplan para la elaboración de dicho cálculo;

VII. El plazo correspondiente;

VIII. La periodicidad de pago y forma de amortización, indicando de manera separada cualquier descuento, plazo de gracia u otras facilidades;

IX. Las condiciones de pago anticipado;

X. Las comisiones aplicables por la Entidad, especificando lo siguiente:

a) El concepto y la cantidad o tasa porcentual de las comisiones que se encuentren contenidas dentro del cálculo del Costo Anual Total, y

b) El concepto y la cantidad o tasa porcentual de las comisiones que no se encuentren contenidas dentro del cálculo del Costo Anual Total, tales como comisiones por pago anticipado parcial o total, subrogación, entre otras.

XI. La información aproximada relativa a las contribuciones federales y

locales que se cobren en virtud de la operación que se pretenda realizar, tales como el impuesto por adquisición de bienes inmuebles o su equivalente o el pago de derechos por expedición de certificados en el Registro Público de la Propiedad, entre otros. Asimismo, se deberá incluir información aproximada sobre otros gastos obligatorios derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad, correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, tales como la formalización del Crédito Garantizado a la Vivienda ante fedatario público, entre otros;

XII. Los conceptos y montos de los gastos en que pueda incurrir el Solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado a la Vivienda, tales como el costo de la investigación crediticia y la realización de avalúos, entre otros, de igual forma, deberá señalarse el momento en el que deban liquidarse y, si así corresponde, el plazo para su devolución;

XIII. Los servicios que el Solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda, señalando, en su caso, si el costo de los mismos se encuentra contemplado en el cálculo del Costo Anual Total correspondiente;

XIV. La información mínima que conforme a las políticas de la Entidad y a las sanas prácticas de mercado deba reunir y presentar el Solicitante a fin de ser sujeto de crédito;

XV. Los derechos que tiene el público en general respecto a:

a) Solicitar de manera gratuita una Oferta Vinculante en las Entidades que otorguen Crédito Garantizado a la Vivienda;

b) Obtener, previa solicitud, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes con anterioridad a su firma, una vez que se haya autorizado la celebración del Otorgamiento de Crédito Garantizado a la Vivienda;

c) Elegir a un valuator autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., dentro del listado que le presente la Entidad correspondiente, y

d) Ser informado de los riesgos inherentes al Crédito Garantizado a la Vivienda que se pretenda adquirir, en relación a las posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio.

XVI. El Folleto Impreso deberá señalar la vigencia de las Ofertas Vinculantes que extienda la Entidad a petición del Solicitante, la cual no podrá ser menor a 20 días conforme lo establece la Ley, y

XVII. Información del lugar o lugares donde se tramiten Créditos Garantizados a la Vivienda, en el entendido de que esta información podrá constar en un volante por separado del folleto o poderse obtener de un medio electrónico, y hacerse por área geográfica, región, entidad federativa o municipio.

El contenido de los Folletos Impresos deberá estar disponible en el sitio de Internet de la Entidad correspondiente.

Capítulo III DE LA SOLICITUD DE CRÉDITO Y LA OFERTA VINCULANTE

QUINTA. SOLICITUD DEL CRÉDITO.- Las Entidades deberán, en los Establecimientos Abiertos al Público donde se tramiten Créditos Garantizados a la Vivienda, proporcionar una Solicitud de Crédito a petición del Solicitante, o permitir que la obtenga de un medio electrónico ubicado en la Entidad. Adicionalmente, la Entidad podrá poner a disposición dicha solicitud en su sitio de Internet.

La Solicitud de Crédito señalará los requisitos que deberá declarar de buena fe el Solicitante, sin necesidad de presentar los documentos que soporten dicha información, a efecto de obtener a petición del mismo, una Oferta Vinculante. Asimismo, deberá establecer todos los documentos y requisitos necesarios para la contratación del Crédito Garantizado a la Vivienda, mismos que se deberán presentar al aceptar la Oferta Vinculante.

La Solicitud de Crédito deberá elaborarse de conformidad con la información mínima contenida en el formato incluido como Anexo "A" de las presentes Reglas, y deberá contener, al menos:

I. Un apartado que contenga los datos de referencia del Solicitante, el cual deberá incluir la información que deba proporcionar el Solicitante a fin de obtener un Crédito Garantizado a la Vivienda, y si así lo solicita, una Oferta Vinculante;

II. Un apartado que especifique la documentación y requisitos necesarios para la contratación del crédito y que se deban presentar, en su caso, al momento de aceptar la Oferta Vinculante, y

III. Un apartado relativo a la petición que podrá hacer el Solicitante a la Entidad a efecto de que ésta le extienda una Oferta Vinculante respecto del Crédito Garantizado a la Vivienda que desee adquirir, este apartado deberá contener lo siguiente:

a) Una nota que señale que para la expedición de una Oferta Vinculante no se requerirá de la presentación de los documentos necesarios para la contratación del Crédito Garantizado a la Vivienda, sino hasta el momento de la aceptación de la Oferta Vinculante correspondiente;

b) Una nota que señale que la Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones que se establezcan en la Oferta Vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe la identidad del Solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado; la capacidad crediticia del Solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la ley, y

c) Una sección en donde el Solicitante haga constar si requiere o no una Oferta Vinculante.

La Entidad podrá agregar a la Solicitud de Crédito la información y documentación que deba manifestar y acreditar el Solicitante de acuerdo con las sanas prácticas de mercado, y elaborar dicha solicitud sin necesidad de atender el orden establecido en el Anexo "A".

SEXTA. OFERTA VINCULANTE.- Los formatos de las Ofertas Vinculantes deberán cumplir con los requisitos que establece la Ley y deberán ser emitidas a petición escrita del Solicitante la cual se podrá realizar en la Solicitud de Crédito, ajustándose al contenido mínimo del formato que se adjunta como Anexo "B" de las presentes Reglas.

Una vez que el Solicitante presente a la Entidad la Solicitud de Crédito debidamente requisitada, con base en la información declarada de buena fe, y siempre que, de ser aplicable, se cumpla con lo previsto en el artículo 65 de la Ley de Instituciones de Crédito, la Entidad estará obligada, a petición del Solicitante, a extender una Oferta Vinculante sin requerir información adicional. A efecto de permitir su fácil comparación con eventuales ofertas emitidas por otras Entidades, dicha oferta deberá contener cuando menos:

I. La denominación, razón social o nombre comercial de la Entidad, y el destino del Crédito Garantizado a la Vivienda correspondiente;

II. La información señalada en las fracciones I a VII del artículo 6 de la Ley.

En lo que se refiere al Costo Anual Total del Crédito Garantizado a la Vivienda correspondiente, se deberán especificar los supuestos asumidos en su cálculo, así como sus componentes y valores;

III. La vigencia, misma que no podrá ser menor a 20 días naturales contados a partir de su recepción;

IV. Una nota que informe que la Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la Oferta

Vinculante, siempre y cuando la Entidad compruebe lo siguiente:

- a) La identidad del Solicitante;
- b) La veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado;
- c) La capacidad crediticia conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado;
- d) La realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado,
y
- e) El cumplimiento de las demás formalidades que requiera la legislación aplicable.

V. El Aforo expresado en porcentaje;

VI. La información relativa a los riesgos inherentes al Crédito Garantizado a la Vivienda de que se trate, en relación a las posibles variaciones en tasas de interés, inflación y tipo de cambio, y

VII. Una nota con el siguiente texto: “El importe del crédito señalado en la presente Oferta Vinculante podrá ser modificado en caso de que la capacidad crediticia o el valor de la garantía, al momento de la aceptación de la presente oferta por parte del Solicitante o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la Solicitud de Crédito; sin embargo, en tales supuestos la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la Oferta Vinculante”.

Una vez aceptada la Oferta Vinculante y entregada toda la documentación prevista en la Solicitud de Crédito, correrá un plazo máximo de 75 días naturales dentro del cual deberá celebrarse, otorgarse y formalizarse el Crédito Garantizado a la Vivienda. No obstante, las partes podrán de mutuo acuerdo ampliar el citado plazo.

Dentro del plazo citado, la Entidad contará con 30 días naturales a partir de la aceptación de la Oferta Vinculante, para analizar la documentación e información proporcionada por el Solicitante, así como el cumplimiento de todos los requisitos que establezca la normatividad aplicable. Una vez vencido el plazo, el Solicitante y la Entidad contarán con 45 días naturales para celebrar y formalizar el Crédito Garantizado a la Vivienda.

En caso de que la Entidad decidiera no otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos establecidos en la Oferta Vinculante, debido a que no se cumpla con lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 6 de la Ley, la Entidad podrá modificar los términos de la Oferta Vinculante y deberá dar aviso al Solicitante en un plazo no mayor a 5 días naturales. Una vez recibido el aviso, el

Solicitante contará con 5 días naturales para manifestar su conformidad con dichas modificaciones.

La Entidad estará obligada dentro del plazo de 75 días naturales a celebrar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la Oferta Vinculante, salvo que por causas no imputables a ella, no se cumplan los requisitos o condiciones señalados.

En caso de que el Solicitante acepte la Oferta Vinculante y cumpla con todos los requisitos establecidos en la Ley para que la Entidad le otorgue el Crédito Garantizado a la Vivienda, la Entidad pondrá a disposición del Solicitante, el modelo de clausulado que contenga los derechos y obligaciones de las partes, conforme al cual pretenda formalizar el crédito correspondiente. Dicho modelo se entregará a petición del Solicitante en el lugar en que se hayan llevado a cabo los trámites correspondientes, una vez que la Entidad haya autorizado el otorgamiento del crédito.

Capítulo IV DE LOS CONTRATOS

SÉPTIMA. CONTRATOS DE CRÉDITO GARANTIZADO.- Con el objeto de dar uniformidad a los contratos de Crédito Garantizado, éstos deberán contener como mínimo las cláusulas financieras que contengan lo siguiente:

- I. El importe del Crédito Garantizado y su forma de entrega;
- II. Las condiciones que deba cumplir el Cliente antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;
- III. La tasa de interés, la tasa moratoria, así como otras penas aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al Cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta en términos de lo establecido en el artículo 12 de la Ley;
- IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;
- V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del crédito por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando el comprador presente a la Entidad una Solicitud de Crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la Ley y las presentes Reglas, y
- VI. Las condiciones y comisiones por pago anticipado del crédito conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley.

Las cláusulas financieras deberán estar debidamente identificadas en los

contratos mediante un encabezado al inicio del capítulo o apartado que las contenga y que las identifique claramente como “Cláusulas Financieras”.

Todas aquellas cláusulas que no sean financieras deberán estar ubicadas en capítulos o apartados identificados mediante encabezados que indiquen que son “Cláusulas Generales” y/o “Cláusulas No Financieras”.

OCTAVA. OBLIGACIONES DE LOS FEDATARIOS PÚBLICOS.- Con fundamento en lo dispuesto por la fracción III del artículo 9 de la Ley, los fedatarios públicos, frente a los cuales se otorguen las escrituras públicas que contengan los contratos de Crédito Garantizado deberán, además de lo señalado en la citada disposición legal, efectuar lo siguiente:

I. En caso de que el importe o las demás características establecidas en la Oferta Vinculante sean distintos a lo pactado en las “cláusulas financieras” del contrato, hacer constar en la escritura que se haga ante su fe, que la Entidad dio a conocer dichas diferencias al Solicitante y le explicó las razones por las que la Oferta Vinculante no fue respetada, ya sea porque la información dada por el Solicitante no coincida con la documentación entregada, o porque haya cambiado su situación crediticia o el valor de la garantía;

II. En caso de haber existido Oferta Vinculante, hacer constar en la escritura pública que la Entidad dio a conocer al Cliente el cálculo del Costo Anual Total del crédito correspondiente al momento de la firma;

III. En su caso, hacer constar, en la escritura que las partes declaran que no existió Oferta Vinculante previa a la celebración del contrato;

IV. En todo caso, el fedatario deberá hacer constar que el representante de la Entidad explicó al Solicitante los términos y condiciones definitivos de las cláusulas financieras, así como las comisiones aplicables y demás penas convencionales, y

V. Entregar al Cliente una copia simple de la escritura que formalice el Crédito Garantizado correspondiente.

Capítulo V INCUMPLIMIENTO E INTERPRETACIÓN

NOVENA. INCUMPLIMIENTO.- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, en el ámbito de sus respectivas competencias, aplicarán las sanciones que se deriven del incumplimiento de lo establecido en la Ley y las presentes Reglas de conformidad con las disposiciones aplicables. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, en términos de su ley.

DÉCIMA. INTERPRETACIÓN.- El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá interpretar para efectos administrativos, los preceptos de las presentes Reglas.

TRANSITORIAS

PRIMERA TRANSITORIA 30-VI-2003:

PRIMERA.- Las presentes Reglas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA TRANSITORIA 30-VI-2003:

SEGUNDA.- Las Entidades no estarán obligadas a especificar el Costo Anual Total, sino hasta que surtan efectos las publicaciones que realicen el Banco de México y la Secretaría de Economía a que hace referencia el artículo 10 de la Ley.

TERCERA TRANSITORIA 30-VI-2003:

TERCERA.- Las Entidades contarán con 90 días naturales a partir de la entrada en vigor de las presentes Reglas para cumplir con las obligaciones establecidas en las mismas.

ANEXO "A"
FORMATO DE SOLICITUD DE CREDITO

APARTADO I DATOS DE REFERENCIA DEL SOLICITANTE					
Información del Crédito					
	Tipo de Producto	Plazo	Destino	Monto	Tasa de interés
Identificación del Solicitante					
Nombre			Completo: _____		
_____		_____		_____	
Apellido Paterno		Apellido Materno		Nombre	
Identificación:		Número de identificación:			
Sexo	Edad:	Fecha nacimiento	de	CURP	
_____ F M		año mes día			
Estado Civil Casado/a		Régimen Conyugal:		RFC	

Soltero/a		
------------------	--	--

Domicilio Actual:

	Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia	C.P.	Delegación	o
	Municipio	Ciudad y Estado					

Teléfonos: _____	Escolaridad: _____				
<table border="1"> <tr> <td style="width: 25%;">Casa</td> <td style="width: 25%;">Celular</td> <td style="width: 25%;">Trabajo</td> <td style="width: 25%;">Otros</td> </tr> </table>	Casa	Celular	Trabajo	Otros	_____
Casa	Celular	Trabajo	Otros		

Nombre	del	Cónyuge: _____
_____	_____	_____
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre

Cónyuge	CURP del
	RFC del Cónyuge

Empleo			
Nombre de la Empresa:		Giro/Actividad:	
Puesto:		Tipo de Contrato:	
Antigüedad:	Antigüedad en el empleo anterior:		
Domicilio de la Empresa:		Teléfono:	
_____ _____			
Calle	No. Ext.	No. Int.	Colonia C.P. Delegación o Municipio
Ciudad y Estado			
Información Económica			
Ingreso Bruto Mensual Fijo:		Otros Ingresos:	
Fuente de Otros Ingresos:		Total Ingresos:	
Egresos por Créditos:			
Institución	Tipo de Crédito		No. De Cuenta
Apertura	Saldo Actual	Pago Mensual	Fecha de

--

Dependientes Económicos:		
Parentesco	Edad	Ocupación

Referencias Personales:			
Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre	Teléfono

Referencias Comerciales y/o Bancarias		
Tipo de Crédito	Compañía o Banco	No. de Cuenta

Información de la Garantía (En caso de que esté disponible)	
Tipo de Inmueble:	Valor Estimado del Inmueble:
Superficie (m²): Terreno Construcción	
	Porcentaje Financiamiento:
Nombre del Vendedor: _____ _____	
Apellido Paterno Apellido Materno Nombre	
Domicilio del Vendedor:	Teléfono:
_____	_____
Calle No. Ext. No. Int. Colonia C.P. Delegación o Municipio	
Ciudad y Estado	
APARTADO II DOCUMENTACION Y REQUISITOS	
Documentación del Solicitante	
Identificación oficial	
Comprobante de domicilio	
Comprobantes de ingresos	
Acta de nacimiento / matrimonio (en su caso)	
Requisitar información de seguros (en su caso)	
Documentación de la Garantía	
Título de propiedad del inmueble	
Boleta de predial y agua	
Escritura de condominio y tabla de indivisos (en su caso)	
Fotografías del inmueble	
Planos arquitectónicos	
Requisitos mínimos que debe cumplir el Solicitante	
Edad	
Antigüedad en el empleo	

Ingreso mínimo

APARTADO III PETICION DE OFERTA VINCULANTE

Para la expedición de una Oferta Vinculante no se requerirá de la presentación de los documentos necesarios para la contratación del Crédito Garantizado a la Vivienda, sino hasta el momento de la aceptación de la Oferta Vinculante correspondiente.

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones que se establezcan en la Oferta Vinculante, siempre y cuando compruebe la identidad del Solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado; la capacidad crediticia conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la ley.

Con base en la información señalada en la presente solicitud, ¿está interesado en que la Entidad le extienda una Oferta Vinculante?

SI

NO

Firma del Solicitante

ANEXO "B"
FORMATO DE OFERTA VINCULANTE

DENOMINACION, RAZON SOCIAL O NOMBRE COMERCIAL DE LA ENTIDAD

La presente Oferta Vinculante establece los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al Solicitante.

La vigencia de esta Oferta Vinculante es de ____ días naturales contados a partir de su fecha de recepción, la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones que se indican, siempre y cuando dentro del plazo señalado el Solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la Oferta Vinculante y requirite toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la solicitud y la Entidad compruebe: a) la identidad del Solicitante; b) la veracidad y autenticidad de los datos proporcionados en la Solicitud de Crédito; c) la capacidad crediticia conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; d) la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado; y e) el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la ley.

Identificación del crédito

Costo Anual Total (CAT)

Destino del crédito

Supuestos asumidos en el cálculo del CAT

Importe del préstamo y forma de entrega del mismo

Descuentos o premios

El valor que se estima deberá tener la garantía

Componentes y Valores del CAT

Tasas

Plazo/años

Tipo tasa

Ordinaria

i.e. fija, variable, mixta y si tiene tope.

Moratoria

i.e. fija, variable, mixta.

Formas de amortización y revisión de tasa

Amortización

Revisión de tasa variable			
Comisiones aplicables			
Apertura de crédito			
Subrogación o sustitución de deudor			
Comisión por prepago			
Costos de Servicios Avalúo Prestados por terceros		Investigación crediticia Escrituración	
Seguros			Otros gastos
Desempleo			
Vida			
Catastral			
Prepago			
Causas y penas por terminación, o resolución anticipada			
Avisos, Leyenda y Notas Aclaratorias			

En caso de que el Solicitante acepte la presente Oferta Vinculante y se formalice el contrato de crédito correspondiente, la Entidad acepta expresamente que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente. Asimismo, la Entidad acepta expresamente que admitirá la sustitución de deudor en términos de los artículos 13 y 14 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

El importe del Crédito señalado en la presente Oferta Vinculante podrá ser modificado en caso de que la capacidad crediticia o el valor de la garantía, al momento de la aceptación de la presente oferta por parte del Solicitante o al momento de la formalización del crédito, fuere distinto al declarado en la Solicitud de Crédito; sin embargo, en tales supuestos la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la Oferta Vinculante.