



F O V I S S S T E
Fondo de la Vivienda

Para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio

Opera lo siguiente:

GENERALES

Objetivo

Permitir al Fovissste poner en marcha el programa de la línea de crédito de Construcción Individual en Terreno Propio, empleando la experiencia en el desarrollo de proyectos, capacidad técnica y de administración de recursos de entidades financieras que cumplan con los requisitos establecidos por el Fovissste, ofreciendo al Fondo y derechohabientes los siguientes servicios:

- Originación de créditos.
- Integración de expedientes
- Supervisión de la correcta aplicación de los recursos.
- Verificación de los avances de obra.
- Verificar la entrega al acreditado de la vivienda totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.

Requisitos para integrar el expediente.

De los Derechohabientes

- Ser derechohabiente del Fovissste con relación laboral vigente.
- La propiedad donde se edificará la vivienda deberá estar escriturada a nombre del acreditado, libre de todo gravamen e inscrita o en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente (RPP);
- Avalúo de la propiedad.
- Constancia de no adeudo de predial y agua del terreno, y manifestación sobre su compromiso de mantener al corriente el pago de dichos conceptos durante toda la vigencia del crédito (Anexo 1)
- Original para cotejo y copia de la Clave Única del registro de Población (CURP).
- Original para cotejo y copia de identificación oficial vigente (credencial de elector, pasaporte vigente o FM-2 para el caso de extranjeros).
- Copia de la solicitud de crédito, en su caso.
- Contar con crédito tradicional autorizado vigente para ser aplicado a construcción individual en terreno propio.
- Cumplir con los criterios de calificación establecidos en la Reglas para el Otorgamiento de Créditos del Fovissste.
- No haber sido beneficiado anteriormente con un crédito Fovissste.
- Cumplir cualquier otro requisito establecido en las reglas de otorgamiento de crédito del Fovissste para el otorgamiento de créditos.
- Deberá contar con el visto bueno de un perito responsable, e invariablemente integrar la documentación legal y técnica del proyecto.
- Contrato de obra a precio alzado con el encargado de la ejecución de la misma (Anexo 2).

Si el encargado de ejecutar la obra (el constructor) es persona moral.

- Acta constitutiva de la empresa, poderes, copia RFC, identificación de apoderado, comprobante de domicilio.
- Contar con la conformidad del derechohabiente para la ejecución de su vivienda (Anexo 3).
- Contar con registro ante RUV <http://201.134.132.147/PortalMiCasa/Controller?action=ruv>
- Contar con contrato de obra a precio alzado firmado entre el acreditado y el constructor (Anexo 2)
- Contar con registro de oferente ante Fovissste. http://www.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Registro_de_Desarrolladores
- Contar con el visto bueno del Fovissste de acuerdo a su normatividad y/o de la entidad financiera.
- Contar con la experiencia en el desarrollo de proyectos de construcción en terreno individual.
- Presentar curriculum vitae.
- No tener adeudos con el Fondo.
- No tener quejas con el Fovissste y Profeco.

Si el encargado de la ejecución de la obra (el constructor) es persona Física. (No aplica en caso de Autoconstrucción).

- Contar con registro en el RUV <http://201.134.132.147/PortalMiCasa/Controller?action=ruv>
- Contar con la conformidad del derechohabiente para la ejecución de su vivienda. (Anexo 3)
- Contar con registro de oferente ante Fovissste.
- Contar con el visto bueno del Fovissste de acuerdo a su normatividad y/o de la entidad financiera.
- Contar con contrato de obra firmado entre el acreditado y el constructor (Anexo 2)
- Contar con la experiencia en el desarrollo de proyectos de construcción en terreno individual.
- Presentar curriculum vitae.
- No tener adeudos con el Fondo
- No tener quejas con el Fovissste y Profeco.

Del proyecto

- **Licencia o permiso de construcción con planos autorizados por autoridad competente.**
- **Presupuesto de obra**
- **Contar con el proyecto ejecutivo completo, programa físico-Financiero de la construcción de la vivienda, planos de localización del terreno donde se construirá la vivienda, planos arquitectónicos actualizados conforme a la licencia de construcción, incluyendo plantas, cortes y fachadas, planos estructurales de cimentación, de losa, entresijos y azotea, congruentes con las especificaciones y memoria de cálculo con la firma de un director Responsable de Obra (DRO), planos de acabados, albañilería y detalles, planos de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas (en su caso), memoria de cálculo estructural, responsiva estructural firmada por el perito responsable y copia de su registro vigente.**
- Contar con el visto bueno de la entidad financiera derivado del análisis que se le realice.
- Contar con Clave Única de Vivienda (CUV)

Generación y Validación de CUV

- La entidad financiera enviará a la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda el formato FGC-CRA (Anexo 4) debidamente requisitado, solicitando se genere la CUV
- Al formato se anexarán
 - Copia del IFE del acreditado

- Copia de la escritura del terreno (las páginas donde aparezca el número de escritura que el acreditado es el dueño y donde se vea el sello del Registro Público de la Propiedad)
- Licencia de construcción con vigencia no mayor a 6 meses
- La Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda generará y validará la CUV y enviará los datos correspondientes a la entidad financiera para que ésta continúe con el proceso.

De la entidad financiera sus filiales o subsidiarias.

- Contar con los recursos humanos, materiales, tecnológicos, cobertura, manuales, políticas y procedimientos necesarios para originar y operar créditos para la construcción de vivienda.
- Contar con mínimo 5 años de experiencia en la originación y operación de créditos individuales para construcción de vivienda, así como estar autorizado por Fovissste en la originación de créditos FOVISSSTE.
- Contar con un área técnica relacionada con los procesos de crédito.
- Contar con un responsable de planta encargado del estudio de factibilidad, así como con un grupo de profesionales ingenieros o arquitectos que lo apoyen ya sea de forma interna o externa.
- Contar con un responsable técnico de planta encargado del proceso operativo de verificación, así como con un grupo de profesionales ingenieros o arquitectos internos o externos.
- Contar con Convenio de Concertación de Acciones firmado con Fovissste y adendum para la prestación de los servicios de administración de fondos y verificación y avances de obra.
- Contar como mínimo con calificación promedio como administrador de activos certificado por alguna instancia calificadora reconocida y/o certificado ISO 9000 en los procesos materia de estas reglas.

Definición del proceso de evaluación de proyecto, originación de crédito, supervisión de la aplicación de fondos y verificación de obra

Fase propuesta de proyecto de vivienda: El acreditado presenta propuesta de proyecto a la entidad financiera la cual evalúa la elegibilidad del constructor y del proyecto y en su caso emite la aceptación.

Fase originación de créditos: Una vez aprobado el proyecto y emitido el dictamen para Fovissste, la entidad financiera solicitará a Fovissste la generación y validación de la Clave Única de Vivienda (CUV) e inicia el proceso de originación de crédito.

Fase otorgamiento de crédito al derechohabiente: El Fovissste, representado por la entidad financiera, y el derechohabiente deberán formalizar ante notario el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria destinado a la construcción individual en terreno propio (Mutuo). El monto del crédito nunca podrá ser superior al valor de la construcción de la vivienda.

El notario será seleccionado de común acuerdo entre la entidad financiera y el derechohabiente. Se genera primera ministración (anticipo).

Fase ejercicio de créditos: Se fondea el crédito originado por la entidad financiera conforme al avance de obra, (crédito más diferencias en caso de que el valor de la vivienda por construir exceda el monto del crédito y el acreditado acepte pagar dicha diferencia, la cual no podrá ser mayor al 15% del monto total del crédito). En caso de existir diferencias en el valor de la vivienda, ésta deberá ser cubierta por el acreditado en primera instancia, mediante pago directo al constructor y notificarlo a la entidad financiera y al Fovissste.

El importe del crédito se liberará en ministraciones de acuerdo al avance del programa y al presupuesto de obra ejecutada, hasta llegar a un 90% del importe del crédito, el 10% restante se entregará a la conclusión total de la obra a satisfacción de la entidad financiera y entrega de la vivienda a satisfacción

del acreditado, previo cumplimiento de todos los requisitos que exige el proceso del ejercicio del crédito, de conformidad con lo establecido en el cuadro ubicado en el punto PROCESO DE OPERACIÓN Y MINISTRACIONES.

Fase de construcción, supervisión de la aplicación de recursos y verificación de avances de obra: La entidad financiera a través de sí o por terceros, reconoce avance cero, y autoriza el inicio de la obra verificando apego a especificaciones, avance de obra y cumplimiento de programa físico financiero durante todo el desarrollo de la misma. Para ello el acreditado enviará reportes fotográficos mensuales, y manifestación del constructor, bajo protesta de decir verdad, sobre el porcentaje de avance de obra y programa financiero con la conformidad del acreditado, acompañando copia de los recibos, facturas y demás comprobantes de los recursos utilizados en la obra.

Fase de terminación de vivienda: Una vez terminada la vivienda el constructor hará entrega formal al acreditado dejando constancia mediante la firma de un acta de entrega – recepción (Anexo 5). La última ministración se pagará hasta que la obra esté terminada en condiciones de habitabilidad y cuente con servicios, para ello, la entidad financiera entregará el dictamen correspondiente a Fovissste. La orden de descuento del crédito para el acreditado, se enviará al respectivo(a) afiliado(a) en el décimo mes contado a partir de la fecha de la primera ministración (anticipo).

PROCESO DE VERIFICACIÓN DE OBRA

La entidad financiera recibirá y revisará reportes del constructor, con la conformidad del acreditado, conforme a lo establecido en la Fase de construcción, supervisión de la aplicación de recursos y verificación de avances de obra. De presentarse alguna inconsistencia, la entidad financiera realizará las visitas de inspección física necesarias para corroborar el apego a la normatividad establecida en cuanto al avance de obra y apego a especificaciones, ésta se realizará con su personal o a través de la contratación de terceros.

Objetivos de la verificación:

Verificar la correcta aplicación de los recursos acorde al programa físico-financiero.

Verificar la congruencia entre el proyecto autorizado y la reglamentación local, estatal o federal.

De acuerdo a los reportes fotográficos recibidos la entidad financiera cuantificará el avance de obra y programará el ejercicio de recursos y se pronosticará la entrega de la vivienda.

Alcances de la verificación:

La entidad financiera realizará, por sí o a través de algún tercero que designe, supervisión y control de los reportes fotográficos cotejándolos contra el avance físico-financiero para efecto de hacer las ministraciones correspondientes, verificará el apego al programa físico financiero de obra y correcta inversión de los recursos.

El verificador de la entidad financiera tendrá la obligación de conocer el proyecto ejecutivo de la obra a realizar, las especificaciones particulares del proyecto tanto para edificación como para urbanización así como los convenios o contratos que la entidad financiera celebre para la verificación de obra.

El verificador de la entidad financiera hará uso de los sistemas de comunicación y tecnológicos disponibles que permitan captar y transmitir la información veraz, oportuna, objetiva y adecuada, para que la entidad financiera conozca en forma ordenada y periódica los detalles que requiera sobre el proyecto y ejecución de la obra.

Toda la información que emita o reciba el verificador de la entidad financiera con relación a la obra deberá quedar siempre asentada por escrito y evitar órdenes o acuerdos verbales.

El verificador de la entidad financiera comunicará sus indicaciones al constructor por escrito, mediante oficios y/o circulares.

Al final de la obra la entidad financiera presentará a la Subdirección de Crédito del Fovissste, a través de su Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, un informe final, que formará parte del expediente de crédito y que contendrá como mínimo lo siguiente: Reporte fotográfico de toda la obra, y la entrega de los documentos con los que se ejecutó la obra, tales como licencias y permisos, programa de obra, original y final, planos actualizados, registros de obra (memoranda, boletines, notificaciones, citatorios, etc.).

Actividades de verificación por parte de la entidad financiera previas al inicio de obra

Verificar que el Proyecto Ejecutivo esté completo.

Resguardar, durante el ejercicio del crédito, toda la información presentada, los planos, las licencias, permisos y/o autorizaciones.

Verificar que en todos los planos que integran el proyecto ejecutivo se indique la ubicación de la obra, nombre del plano; nombre, número de registro y firma del perito o director responsable de obra.

Contar con la información, la ubicación y las características del terreno donde se ejecuta la obra.

Verificar en el proyecto ejecutivo el cumplimiento a las recomendaciones para el diseño estructural y de la cimentación.

Constatar la existencia y vigencia de permisos y licencias para la realización de las obras.

En caso de identificar faltantes, inconsistencias u omisiones deberá notificarlo al constructor. En caso de faltantes recomendará la entrega de los mismos determinando el plazo de entrega. En caso de inconsistencias u omisiones, recomendará las acciones a ejecutar.

Actividades de verificación durante el proceso de obra:

Constatar que los permisos y licencias del proyecto se mantengan vigentes, que el constructor cumpla con los pagos de derechos requeridos por la autoridad local y necesarios para la recepción de la vivienda, habitabilidades, terminaciones de obra, cuentas prediales individuales, etc.

Validar los reportes de avance de obra mensuales presentados por el constructor, de acuerdo a los formatos establecidos por la entidad financiera. La presentación de los reportes deberá entregarse en la forma siguiente:

- De cada reporte de obra, se debe enviar la información digitalizada vía correo electrónico, reportes fotográficos con sistema digital y observaciones al respecto.
- En el reporte de obra del periodo correspondiente deberá indicarse el cumplimiento por parte del constructor a las observaciones y/o desviaciones señaladas por el verificador. En caso de incumplimiento la entidad financiera notificará vía correo electrónico a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE a través de su Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda para que se ejecuten las acciones procedentes.

La entidad financiera notificará el porcentaje de avance de obra a Fovissste.

En su caso, la entidad financiera deberá emitir informe sobre aspectos de omisión en el proyecto o su ejecución que pudieran ocasionar fallas o afectaciones estructurales, cuyas medidas de corrección deban ser dictaminadas por un especialista. El costo del dictamen será con cargo al constructor.

Actividades al término de obra:

Verificar que la edificación de la vivienda esté terminada al 100%.

Verificar que la vivienda cuente con servicios de luz, agua potable y drenaje.

Entregar a Fovissste, a través del guarda valores, la documentación relacionada con el desarrollo de la obra.

Recibir constancia del aviso de terminación de la obra presentada a la autoridad.

Recibir copia del acta entrega-recepción de la vivienda debidamente suscrita a satisfacción del acreditado.

Facultades y obligaciones del verificador:

Deberá conocer perfectamente el proyecto así como sus especificaciones.

Verificará la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo a los planos y especificaciones.

Determinará el avance de obra en edificación e infraestructura mediante porcentajes de obra derivados de los presupuestos de obra originales conforme a proyecto aprobado.

Podrá revisar procedimientos constructivos y emitir recomendaciones para mejorar los rendimientos, o en su caso recomendará equipos de construcción más adecuados.

Solicitar que se haga la actualización de planos que por alguna causa sufran cambios.

Incumplimiento por parte del constructor.

En caso de incumplimiento por parte del constructor en el proyecto ejecutivo autorizado, especificaciones o programa físico financiero presentado o que se identifiquen anomalías que puedan poner en riesgo la terminación en tiempo de la vivienda se efectuará lo siguiente:

La entidad financiera identifica incumplimientos o anomalías, las asienta en sus informes y notifica por escrito, dentro de los tres días hábiles siguientes a la Subdirección de Crédito del Fovissste, a través de su Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, las irregularidades observadas y emite opinión sobre la factibilidad o riesgo de continuar con el proceso de construcción.

Causales de suspensión de obra y ministraciones:

A continuación se describen diversas causales que de manera enunciativa más no limitativa, motivan la suspensión de obra y, en su caso, la rescisión del contrato de obra suscrito entre el acreditado y el constructor.

- Por causas imputables al constructor no se dé inicio a la construcción en un plazo no mayor a quince días naturales a partir de la fecha de recibir la primera ministración (anticipo).
- Suspensión injustificada de la obra por un término mayor de quince días naturales.
- No cumplir con las especificaciones generales del proyecto.
- No cumplir con la consecución de los permisos, licencias, pagos de derechos por interconexión de servicios y demás elementos requeridos por las autoridades locales.
- Cualquier incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de obra.
- No cumplir con el programa físico financiero de obra establecido e inversión de los recursos, o que éstos incumplimientos no sean subsanados en el periodo concedido por la entidad financiera.

Procedimiento para la suspensión de obra y ministraciones:

En caso de que alguna de las situaciones enunciadas anteriormente se cumpla:

La entidad financiera, en su calidad de verificador, le sugiere al Fovissste que suspenda las ministraciones e informa al constructor que, en un plazo no mayor a 20 días hábiles posteriores a la fecha de la notificación, deberá llevar a cabo las acciones necesarias que permitan solventar la problemática detectada. El seguimiento oficial entre la entidad financiera y el constructor a las determinaciones, indicaciones y recomendaciones, así como el cumplimiento de las mismas, se realizará siempre por escrito.

La entidad financiera, en un plazo no mayor a tres días hábiles, recibe de Fovissste la instrucción de suspensión de ministraciones, y en un término de 30 días hábiles a partir de recibida la referida instrucción por el Fovissste, determinará la viabilidad de conclusión del proyecto o la rescisión del contrato de obra.

En el supuesto de que sea solventada la irregularidad observada, la entidad financiera notificará de tal situación al Fovissste y éste, de considerarlo procedente, acordará la continuación de la obra y el ejercicio de recursos correspondientes.

En caso de imposibilitarse la conclusión de las obras, la entidad financiera informará al FOVISSSTE y procederá a lo siguiente:

- En el supuesto de que el constructor no solvente la irregularidad observada, la entidad financiera notificará al Fovissste y éste convocará al Comité de Crédito para determinar la conveniencia de asignar el proyecto a otro constructor.
- Auxiliará al acreditado para la rescisión del contrato de obra a precio alzado con el constructor y seguirá el mismo procedimiento señalado en párrafos precedentes para elegir un nuevo constructor.

PROCESO DE OPERACIÓN Y MINISTRACIONES

La entidad financiera autorizará la ministración del crédito de acuerdo al porcentaje de avance de obra ejecutado y conforme al programa físico financiero.

Número de ministración	Porcentaje de la ministración (%)	Avance porcentual acumulado mínimo de obra %*.
1 (anticipo)	30% del crédito o el valor de avalúo del terreno, lo que resulte menor.	0
2	20	30
3	20	50
4	20	70
5	10	100

Los valores de la tabla son valores de referencia, sin embargo, se ajustarán al programa físico-financiero

Las ministraciones por avance de obra se realizarán directamente por Fovissste, a más tardar 3 días hábiles posteriores después de recibida la validación correspondiente por parte de la entidad financiera y se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta que el acreditado haya designado a la entidad financiera para recibirlas (Anexo 6). Los estados de cuenta bancarios o los comprobantes de las transferencias bancarias realizadas servirán como comprobantes de entrega al acreditado de las cantidades correspondientes al crédito otorgado.

TERMINACIÓN DE OBRA Y ENTREGA DE VIVIENDA

El constructor entrega la vivienda al acreditado mediante firma de un acta de entrega recepción y la entidad financiera emitirá la constancia de terminación de la obra, siempre y cuando se acredite que la vivienda cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como todos aquellos oficios de parte de la autoridad local que acrediten la terminación de la obra, habitabilidades, etc. La entidad financiera le notifica al Fovissste la terminación de la obra para que éste proceda a realizar la entrega de la última ministración del crédito, equivalente al 10% del mismo.

En todos los casos la entidad financiera deberá integrar un expediente que al finalizar el proceso de construcción de la obra deberá ser entregado al guarda valores. Este expediente deberá contener al menos los siguientes documentos:

Integración del expediente para guarda valores

De acuerdo a las Reglas de Otorgamiento de Crédito además de los documentos que se agregan a todos los expediente crédito, los créditos de construcción individual incluirán los siguientes documentos

- Copia fotostática legible de la escritura pública inscrita o en trámite de inscripción en el RPP, que acredite la propiedad del Acreditado sobre el terreno en el que se construyó la vivienda;
- Original de la licencia o permiso de construcción o manifestación de obra
- Copia del certificado de libertad de gravamen del terreno en donde se construirá la vivienda emitido por el RPP , exhibido al momento de la originación del crédito.
- Original del alineamiento y número oficial del terreno en donde se construirá la vivienda.
- Dictamen de terminación de obra emitido por la entidad financiera
- Original del pago del predial del terreno en donde se construyó la vivienda.
- Original de los planos de obra del proyecto de la construcción de vivienda: planos de localización del terreno donde se construirá la vivienda, planos arquitectónicos actualizados conforme a la licencia de construcción, incluyendo plantas, cortes y fachadas, planos estructurales de cimentación, de losa, entresijos y azotea, congruentes con las especificaciones y memoria de cálculo con la firma de un Director Responsable de Obra (DRO), planos de acabados, albañilería y detalles, planos de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas (en su caso)
- Original del presupuesto de obra
- Original del programa físico-financiero de la construcción de la vivienda,.
- Memoria de cálculo estructural
- Responsiva estructural firmada por el perito responsable y copia de su registro vigente
- Documentación soporte de la validación, por parte de la entidad financiera, de los avances de obra.



**Construcción Individual en Terreno Propio
ANEXO "1"**

**COMPROMISO DE MANTENER AL CORRIENTE EL PAGO DE CONTRIBUCIONES DEL INMUEBLE
DONDE SE APLICARAN LOS RECURSOS DEL CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA**

Mediante el presente ocurso el suscrito _____, manifiesta, bajo protesta de decir verdad:

- a) Ser una persona física, mayor de edad, con plena capacidad física y jurídica para otorgar el presente compromiso, señalando como su domicilio el ubicado en:
_____.
- b) Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en: _____ (el Inmueble".
- c) Que mediante contrato de Obra a Precio Alzado de fecha ___ de _____ de 20__ y mediante los permisos, licencias y autorizaciones otorgadas por las autoridades correspondientes, desarrollar sobre el inmueble relacionado en el inciso anterior, las obras de construcción de una vivienda.
- d) Ser derechohabiente del FOVISSSTE y estar sujeto al otorgamiento de un crédito bajo el programa denominado "Construcción individual en terreno propio", institución que, previa dictaminación de diversos documentos, otorgará a su favor un crédito con garantía hipotecaria, el cual destinará para llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción de una vivienda.
- e) Que derivado de las manifestaciones anteriores, es su voluntad otorgar la presente carta compromiso a favor del FOVISSSTE, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- A partir de la fecha de firma del presente documento y hasta que haya liquidado en su totalidad el crédito con garantía hipotecaria que ha sido otorgado por el FOVISSSTE, relacionado en el inciso "d)" de este documento, bajo protesta de decir verdad, se obliga expresamente a mantener al corriente el pago de todos los derechos, impuestos, contribuciones, permisos, licencias, avisos y demás cargas fiscales y obligaciones, a cargo del Inmueble, así como de las construcciones ejecutadas sobre dicho Inmueble, derivadas del contrato de Obra a Precio Alzado relacionado en el inciso "c)" del presente documento.

SEGUNDA.- Me obligo a vigilar la debida ejecución de las obras, de acuerdo a los planos, calidad, proyectos, presupuesto y programa, establecidos en el contrato de obra de Obra a Precio Alzado relacionado en el inciso "c)" del presente documento, quedando obligado a notificar cualquier modificación, cambio o irregularidad de la obra al FOVISSSTE y a la entidad financiera que haya elegido para originar el crédito y para que se encargue de supervisar la obra de construcción de la vivienda.

TERCERA.- Me obligo expresamente a mantener en buen estado y abstenerme de hacer modificaciones o construcciones que afecten el Inmueble relacionado en el inciso "b)" del presente documento, así como las construcciones edificadas sobre el mismo.

La presente manifestación se firma de forma voluntaria, en ausencia de error, dolo o violencia, el día ___ de _____ de 20__.

Nombre y Firma del derechohabiente acreditado



**Construcción Individual en Terreno Propio
ANEXO "2"**

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL (LA) SEÑOR(A) _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL CONTRATANTE Y/O EL PROPIETARIO" Y, POR LA OTRA PARTE, _____, (REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR _____), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL CONTRATISTA", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara "EL CONTRATANTE" que:

- a) Es una persona física, mayor de edad, con plena capacidad física y jurídica para otorgar el presente contrato, señalando como su domicilio el ubicado en: _____.
- b) Es legítimo propietario del inmueble ubicado en: _____ (El Inmueble).
- c) Cuenta con todos los permisos, licencias y autorizaciones otorgadas por las autoridades correspondientes, para desarrollar las obras de construcción objeto del presente contrato, consistentes en una casa habitación, en El Inmueble.
- d) Es derechohabiente y tiene autorizado un crédito por el FOVISSSTE para la construcción de su vivienda, bajo el programa denominado "Construcción individual en terreno propio", institución que, previa dictaminación de diversos documentos relacionados con el proyecto y las obras de construcción a desarrollar sobre El Inmueble, formalizará el otorgamiento un crédito con garantía hipotecaria en favor de "EL CONTRATANTE", mediante el cual, este último obtendrá los recursos necesarios para pagar a "EL CONTRATISTA" la ejecución de las obras de construcción a desarrollar objeto del presente contrato.
- e) Conoce inequívocamente el esquema para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio emitidas por FOVISSSTE, y que está de acuerdo en ajustarse a ellas para disponer de los recursos del crédito para la ejecución de las obras de construcción a desarrollar objeto del presente contrato.
- f) Que derivado de las declaraciones anteriores, es su voluntad celebrar el presente contrato con "EL CONTRATISTA"

II.- Declara "EL CONTRATISTA" que:

(En caso de ser persona Física)

- a) Es una persona física, mayor de edad, con plena capacidad física y jurídica para otorgar el presente contrato, señalando como su domicilio el ubicado en: _____.
- b) Conoce toda la información técnica del proyecto que se le proporcionó con anterioridad al presente contrato por el "EL CONTRATANTE", misma que tomo de base para formular el **Presupuesto de Obra** y el **Programa Físico Financiero** que se anexan al presente contrato como **anexo "1"** y manifiesta, que no existe dificultad técnica alguna para llevar a cabo la obra de construcción de una vivienda en El Inmueble, tal y como se muestran en todos y cada uno de los anexos que forman parte de este contrato.

- c) Cuenta con la capacidad económica, técnica, experiencia profesional y organización requerida, así como con los recursos materiales, tecnológicos y la fuerza de trabajo suficiente para ejecutar la obra de construcción materia de este contrato.
- d) Que conoce el proceso de autorización y formalización de los crédito otorgados por el FOVISSSTE, bajo el programa denominado "Construcción individual en terreno propio", mediante el cual "**EL CONTRATANTE**" obtendrá los recursos suficientes para financiar las obras de construcción objeto del presente contrato.
- e) Que ha leído, conoce y es su voluntad sujetarse, en su carácter de constructor, a el esquema Para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio establecido por Fovissste. .
- f) Que derivado de las declaraciones anteriores, es su voluntad celebrar el presente contrato con "**EL CONTRATANTE**".

(En caso de ser persona Moral)

- a) Su representada, la empresa denominada _____, S.A. de C.V., es una sociedad mercantil constituida de acuerdo a las leyes mexicanas, según consta en la Escritura Pública número _____, de fecha ___ de ___ de 20___, otorgada ante la fe del licenciado. _____, Notario Público No. _____, del _____, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio del _____ con el número _____.
- b) Dentro de su objeto social está el ejecutar todo tipo de obras civiles, proyectos, construcciones y en general, celebrar todo tipo de contratos y ejecutar los actos civiles, mercantiles o de cualquier índole que sean necesarios o convenientes para la eficaz consecución de sus objetivos.
- c) Su representada es una persona moral debidamente registrada ante el Sistema de Administración Tributaria de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, con Registro Federal de Contribuyentes _____ y señala como su domicilio el ubicado en _____.
- d) Su representante tiene la capacidad y facultades suficientes para celebrar el presente contrato, tal y como consta en la Escritura Pública número _____ de fecha ___ de ___ de 20___, otorgada ante la fe del licenciado _____, Notario Público No. _____, del _____, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de _____ con el folio número _____, facultades que a la fecha de otorgamiento del presente contrato no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.
- e) Conoce toda la información técnica del proyecto que se le proporcionó con anterioridad al presente contrato por el "**EL CONTRATANTE**", misma que tomo de base para formular el **Presupuesto de Obra** y el **Programa Físico Financiero** que se anexan al presente contrato como **anexo "1"** y manifiesta, que no existe dificultad técnica alguna para llevar a cabo la obra de construcción de una vivienda en El Inmueble, tal y como se muestran en todos y cada uno de los anexos que forman parte de este contrato.
- f) Cuenta con la capacidad económica, técnica, experiencia profesional y organización requerida, así como con los recursos materiales, tecnológicos y la fuerza de trabajo suficiente para ejecutar la obra de construcción materia de este contrato.
- g) Que conoce el proceso de autorización y formalización de los crédito otorgados por el FOVISSSTE, bajo el programa denominado "Construcción individual en terreno propio", mediante el cual "**EL CONTRATANTE**" obtendrá los recursos suficientes para financiar las obras de construcción objeto del presente contrato.
- h) Que ha leído, conoce y es su voluntad sujetarse, en su carácter de constructor, a el esquema Para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio establecido por Fovissste. .
- i) Que derivado de las declaraciones anteriores, es su voluntad celebrar el presente contrato con "**EL CONTRATANTE**".

III.- Ambas partes declaran que:

- a) Se reconocen mutuamente la personalidad con la cual concurren a la celebración de este contrato, estando facultados para obligarse en los términos y condiciones que se precisan en el presente contrato.

- b) Desean celebrar el presente Contrato de Obra a Precio Alzado, mismo que formalizan y se obligan de acuerdo a las siguientes:

CLÁUSULAS

OBJETO

PRIMERA.- “EL CONTRATISTA” se obliga ante **“EL CONTRATANTE”**, a ejecutar, hasta su total terminación, las obras de construcción de una vivienda en El Inmueble, de conformidad con el Proyecto Ejecutivo, planos autorizados, licencia de construcción, Presupuesto de Obra, Programa Físico Financiero y demás documentos relativos de la obra que se anexan al presente contrato, los cuales debidamente firmados por ambas partes forman parte integrante del mismo.

PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN

SEGUNDA.- “EL CONTRATISTA” se obliga a iniciar la obra objeto de este contrato, misma que ha quedado descrita en la clausula anterior, a más tardar dentro de los 10 (**diez**) días naturales posteriores a la fecha en que le sea entregado, por parte de **EL CONTRATANTE**, el anticipo establecido en el inciso **“1)”** de la clausula **QUINTA** del presente contrato.

“EL CONTRATISTA” se obliga a ejecutar, hasta su total terminación, las obras contratadas, según ha quedado establecido en el **Proyecto**, conforme al **Presupuesto** y de acuerdo a los tiempos establecidos en el **Programa de Obra** anexos al presente contrato, mismos que no podrán ser sustituidos por las partes, sin previo consentimiento por escrito de FOVISSSTE, a través de la Entidad Financiera, según se establece en el esquema para la Dictaminación de proyectos Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio establecido por Fovissste ..

LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

TERCERA.- Las licencias, permisos y autorizaciones que se requieren de la autoridad municipal y/o estatal para la completa ejecución de las obras objeto del presente contrato, serán obtenidas por **“EL CONTRATANTE”** con ayuda y gestión de **“EL CONTRATISTA”**, debiendo entregar copia de los mismos a la entidad financiera para poder formalizar el crédito y ejercer los recursos del mismo, según se establece en el esquema.

IMPORTE DEL CONTRATO

CUARTA.- “EL CONTRATANTE” pagará a **“EL CONTRATISTA”**, como precio alzado, por la completa ejecución de las obras objeto de este contrato, de conformidad con las características que han quedado establecidas en su clausula **PRIMERA**, la cantidad total de \$ _____
(_____ /100 Moneda Nacional).

El valor establecido en la presente cláusula está exento de Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo al Artículo NOVENO de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Artículo VEINTINUEVE del Reglamento de la mencionada Ley, por tratarse de la construcción de una casa habitación.

FORMA DE PAGO

QUINTA.- “EL CONTRATISTA” recibirá de “EL CONTRATANTE”, como pago total por la ejecución satisfactoria de los trabajos objeto de este contrato, la cantidad establecida en la Cláusula **CUARTA** anterior, de la siguiente forma:

1) Mediante un anticipo por la cantidad de \$_____ (_____ /100 Moneda Nacional), correspondiente al 30% treinta por ciento) del valor establecido en la cláusula **CUARTA** del presente contrato, una vez que sea formalizado el otorgamiento del crédito otorgado en favor de “EL CONTRATANTE” por el FOVISSSTE y recibidos, por el primero, los recursos derivados de dicho crédito.

2) El resto del precio, es decir la cantidad de \$_____ (_____ /100 Moneda Nacional), será liquidado en diversas partidas por “EL CONTRATANTE” a “EL CONTRATISTA”, en términos de los establecido por **Fovissste**, mediante las solicitudes de ministraciones por estimaciones de avance obra ejecutada, hasta que dichas ministraciones completen la cantidad señalada en el presente inciso. Las solicitudes de ministraciones por estimación de avance de obra serán presentadas a la entidad financiera conforme se establece en el esquema Para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio establecido por Fovissste.

Si la solicitud ministración tuviese algún error, “EI CONTRATANTE”, conjuntamente con “EL CONTRATISTA”, podrán solicitar de inmediato su corrección a la entidad financiera para que ésta resuelva lo que en su caso considere.

MODIFICACIONES AL PROYECTO

SEXTA.- Durante la vigencia del presente contrato, “EL CONTRATANTE” podrá modificar la obra que se determinó como objeto en la Cláusula **PRIMERA** de este contrato, sin que dichas modificaciones tengan impacto en el plazo y en el precio establecido en las Cláusulas **SEGUNDA** y **CUARTA** de este contrato. En estos casos, “EL CONTRATANTE”, con el visto bueno de “EL CONTRATISTA”, deberán de notificarlo a la entidad financiera a efecto de que ésta proceda en términos de lo establecido en este documento. En estos casos, se deberá de realizar lo siguiente:

a).- Si a juicio de ambas partes, la cotización de la modificación solicitada se pudiese realizar a partir de la información que estuviese contenida en los anexos del presente contrato y no los modificara sustancialmente, será especificado por escrito de común acuerdo por las partes.

b).- Si existiese una modificación sustancial al proyecto, materiales o cualquier otra, se otorgara un convenio modificatorio por escrito del presente contrato, sustituyendo los anexos que se modifican, el cual será sometido para su aprobación al FOVISSSTE, por conducto y con la opinión de la entidad financiera.

MODIFICACIONES AL PLAZO

SEPTIMA.- En los casos fortuitos o de fuerza mayor, o cuando por cualquier causa no imputable a “EL CONTRATISTA” le fuere imposible cumplir con el Programa de Obra anexo al presente contrato, “EL CONTRATANTE”, conjuntamente con “EL CONTRATISTA”, solicitarán por escrito a

la entidad financiera, cuando menos con CINCO días de anticipación, la prórroga que consideren necesaria, expresando los motivos en que apoyen su solicitud. La entidad financiera, previa autorización del FOVISSSTE, resolverá sobre la justificación y procedencia de la prórroga y, en su caso, se concederá la prórroga que se haya solicitado o la que se estime conveniente. Una vez que se haya autorizado dicha prórroga, se harán las modificaciones correspondientes al Programa de Obra, documento que debidamente firmado por triplicado por las partes, será sustituido como anexo del presente contrato y será remitido un original a la entidad financiera.

SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

OCTAVA. – “EL CONTRATANTE”, conjuntamente con la entidad financiera y/o el FOVISSSTE, se reservan el derecho de vigilar y supervisar en todo y cuanto así lo estimen necesario, el avance de los trabajos objeto de este contrato.

A este efecto, **“EL CONTRATISTA”** deberá permitir a dichas personas, debidamente acreditadas, el acceso a la obra para la supervisión de las mismas, el tomar fotografías del avance de las obras, así como proporcionarles toda la información, muestras y demás elementos que llegaren a requerir la persona que realice la supervisión.

Es facultad de de supervisión se extiende a la inspección de todos los materiales que vayan a usarse en la ejecución de la obra, ya sea en el sitio de ésta o en los lugares de adquisición, explotación o fabricación.

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

NOVENA.- “EL CONTRATANTE”, con el apoyo de aquellas personas físicas o morales que estime pertinentes, recibirá las obras objeto de este contrato, hasta que estas sean terminadas en su totalidad, siempre y cuando, hubieran sido realizadas bajo las especificaciones del **Proyecto, Programa de Obra** y demás estipulaciones convenidas en este contrato.

Para tal efecto, **“EL CONTRATISTA”** notificará por escrito a **“EL CONTRATANTE”**, la terminación de las obras y éste último, con el apoyo de aquellas personas físicas o morales que estime pertinentes, las recibirá una vez que verifique su total terminación y calidad, suscribiendo, para tal efecto, el Acta de Entrega Recepción conforme al formato previsto en este documento.

Al quedar concluida y entregada la totalidad de las obras contratadas, **“EL CONTRATISTA”** deberá entregar a la autoridad correspondiente el aviso de terminación de obra, obtener el certificado de habitabilidad de la vivienda construida y dejar el Inmueble donde se ejecutaron las obras limpio, libre de materiales, sobrantes y desperdicios.

RESPONSABILIDADES DE “EL CONTRATISTA”

DÉCIMA.- “EL CONTRATISTA” adquiere en este contrato las siguientes obligaciones y responsabilidades:

Para la ejecución de las obras de construcción contratadas mediante el presente acuerdo de voluntades, **“EL CONTRATISTA”** expresamente se obliga a:

- A) Cumplir con todos los reglamentos y disposiciones de carácter administrativo aplicables a los trabajos de construcción objeto de este contrato, y cubrir, en su caso, las multas o sanciones que las autoridades administrativas impongan por violación a los reglamentos y/o disposiciones citadas.
- B) Cumplir con las obligaciones que la Ley del Seguro Social, INFONAVIT y Sistema de Ahorro para el Retiro imponga a los patrones por cuanto a inscripción y cuotas de los trabajadores y técnicos a su cargo, así como, en su carácter de patrón, dar cumplimiento a todas las obligaciones derivadas de las relaciones de trabajo con el personal a su cargo, obligándose a sacar en paz a **“EL CONTRATANTE”**.
- C) Responder en forma absoluta por la capacidad, honorabilidad, honestidad y cuidado de los técnicos y trabajadores a su cargo.
- D) Tener los empleados necesarios para la vigilancia de los materiales que se empleen en la obra y ser el único responsable de su custodia.
- E) Tener personal técnico capacitado para vigilar la correcta ejecución y calidad de los trabajos contratados, dentro de los tiempos establecidos en el presente contrato.

Y en general, respetar y dar cumplimiento al Presupuesto, Proyecto, Programa de Obra, Planos, Licencias, Permisos y Autorizaciones relacionados con la ejecución de la obra.

- a) Se obliga a ejecutar la obra de acuerdo a las estipulaciones de la Cláusula **PRIMERA** de este contrato y las de los anexos que, firmados por ambas partes, forman parte integrante del mismo.
- b) Deberá permanecer en la obra el tiempo que sea necesario, tendrá facultades para ejecutar los trabajos a que se refiere este contrato así como para negociar y firmar las Estimaciones de Avance Obra que se formulen. Proporcionara a **“EL CONTRATANTE”** los teléfonos que le permitan localizarlo cuando esté ausente de la obra.
- c) **“EL CONTRATISTA”** será el único responsable de la ejecución de las obras objeto del presente contrato. Cuando éstas no se hayan realizado de acuerdo con lo estipulado en este contrato, deberá proceder a su reparación o reposición inmediata a **“EL CONTRATISTA”**.
- d) **“EL CONTRATISTA”** deberá sujetarse a todos los reglamentos y ordenamientos de las autoridades competentes. Será a su exclusivo cargo, todo tipo de responsabilidad por actos u omisiones que traigan como consecuencia imposición de multas, sanciones, clausuras, etc., derivados de el incumplimiento o violación a los reglamentos y ordenamientos de las autoridades competentes, facultando expresamente a **“EL CONTRATANTE”**, a descontar de las estimaciones pendientes de pago, establecidas en el inciso **“2)”** de la clausula **QUINTA** del presente contrato, los pagos correspondientes a las multas, infracciones por el incumplimiento o violación a los reglamentos y ordenamientos, establecidos con anterioridad y a liquidarlos directamente ante las autoridades correspondientes.
- e) **“EL CONTRATISTA”** será responsable de los daños y perjuicios que cause a **“EL CONTRATANTE”** o a terceras personas, con motivo de la ejecución de las obras, ya sea por no ajustarse a lo estipulado en el contrato, por negligencia, dolo y/o omisión, o por violación a las leyes y/o reglamentos vigentes o al Reglamento Interior de Obra.

COMUNICACIONES

DÉCIMA PRIMERA.- **“EL CONTRATISTA”** se obliga a comunicar a **“EL CONTRATANTE”**, FOVISSSTE y/o la entidad financiera, a la brevedad posible, todos los aspectos relevantes que considere deben ser de su conocimiento, por estar relacionados con el proyecto, la obra, el crédito otorgado por el FOVISSSTE o los servicios objeto de este contrato.

DESACUERDOS

DÉCIMA SEGUNDA.- En caso de que **“EL CONTRATANTE”** y **“EL CONTRATISTA”** no pudieran llegar a un acuerdo en asuntos técnicos o administrativos relacionados con los Proyectos y/o planos objeto de este contrato, **“EL CONTRATISTA”** deberá someterse a las instrucciones que por escrito le dé **“EL CONTRATANTE”**, con la autorización de la entidad financiera, quedando **“EL CONTRATISTA”** libre de toda responsabilidad en lo que se refiere al punto de desacuerdo.

SUSPENSION TEMPORAL DE LAS OBRAS

DÉCIMA TERCERA.- “EL CONTRATANTE”, el FOVISSSTE o la entidad financiera que supervise la obra, tienen la facultad de suspender temporalmente las obras objeto de este contrato, independientemente del estado de avance que éstas se encuentren, dando aviso por escrito a “EL CONTRATISTA”.

“EL CONTRATANTE” o la entidad financiera informarán a “EL CONTRATISTA” sobre la duración aproximada de la suspensión, pudiendo en caso necesario, prorrogar el plazo de suspensión, debiendo pagar a “EL CONTRATISTA”, en todo caso, el trabajo que hubiere ejecutado hasta la fecha de la suspensión.

TERMINACIÓN ANTICIPADA

DÉCIMA CUARTA.- “EL CONTRATANTE”, el FOVISSSTE o la entidad financiera, podrán dar por terminado anticipadamente el presente contrato en cualquier tiempo, dando aviso por escrito a “EL CONTRATISTA”, con **10 (diez)** días naturales de anticipación.

Al presentarse el aviso de terminación anticipada de contrato, relacionado con anterioridad, “EL CONTRATISTA” tendrá derecho a que se le pague la remuneración correspondiente al inciso “2)” de la Cláusula **QUINTA** del presente contrato, de acuerdo a la estimación y a los trabajos efectivamente ejecutados, hasta la fecha en que entre en vigor dicha terminación anticipada.

Si la terminación ocurre por decisión unilateral de “EL CONTRATISTA”, éste será responsable por los daños y perjuicios que se causen a “EL CONTRATANTE” con motivo de dicha terminación; por lo que acepta expresamente “EL CONTRATISTA”, que se le sean retenidos los pagos pendientes por “EL CONTRATANTE”, hasta por el monto de los trabajos efectivamente ejecutados y/o pendientes de ejecución, así como la cantidad suficiente para resarcir los daños cuantificables a la fecha de la terminación.

RESCISIÓN DEL CONTRATO

DÉCIMA QUINTA.- Las partes convienen en que el presente contrato podrá ser rescindido anticipadamente y al respecto, aceptan que dicha rescisión operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello que se cumpla el procedimiento de la cláusula siguiente.

Las causas que pueden dar lugar a rescisión anticipada, son las que a continuación se señalan:

1. Si “EL CONTRATISTA” no inicia las obras, objeto de este contrato, en la fecha señalada en el mismo y/o no cumple los plazos establecidos en el Programa de Obra anexo al presente contrato.
2. Si “EL CONTRATISTA” suspende injustificadamente las obras o se niega a reparar o reponer alguna parte de ellas, que hubiere sido rechazada como defectuosa por “EL CONTRATANTE”.

3. Si **“EL CONTRATISTA”** no ejecuta el trabajo de conformidad con lo estipulado en el presente contrato y/o sus anexos o, sin motivo justificado, no acata las órdenes dadas por **“EL CONTRATANTE”**, FOVISSSTE o la entidad financiera encargada de supervisar la obra.
4. Si **“EL CONTRATISTA”** no cubre oportunamente los salarios de sus trabajadores y demás prestaciones de carácter laboral y si con ello, a juicio de **“EL CONTRATANTE”** o de la entidad financiera encargada de supervisar la obra, crea o puede crear dificultades durante o después de la ejecución de las obras, en perjuicio de este último.
5. Si **“EL CONTRATISTA”** es declarado en quiebra o suspensión de pagos; o si hace cesión de bienes.
6. Si **“EL CONTRATISTA”** cede la totalidad o parte de las obras objeto de este contrato; o cede los derechos derivados del mismo, sin el consentimiento de **“EL CONTRATANTE”**, del FOVISSSTE o de la entidad financiera.
7. Si **“EL CONTRATISTA”** no otorga a **“EL CONTRATANTE”** o al personal de la entidad financiera encargada de supervisar la obra, las facilidades y datos necesarios para la inspección, vigilancia y supervisión de los materiales, trabajos y avances de obras correspondientes.
8. Si **“EL CONTRATISTA”** siendo extranjero, invoca la protección de su gobierno en relación con el presente contrato.
9. En general, por el incumplimiento por parte de **“EL CONTRATISTA”** a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y sus anexos, a las leyes y reglamentos aplicables, o al incumplimiento de las instrucciones de **“EL CONTRATANTE”**, del FOVISSSTE o de la entidad financiera encargada de supervisar la obra.

En caso de incurrir en cualquiera de las causas anteriores, o de incumplimiento o violación por parte de **“EL CONTRATISTA”** a cualquiera de las estipulaciones del presente contrato, **“EL CONTRATANTE”** podrá optar entre exigir el cumplimiento del mismo o, en su caso, declarar la rescisión conforme al procedimiento que se señala en la cláusula siguiente.

PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN

DÉCIMA SEXTA.- Si **“EL CONTRATANTE”**, el FOVISSSTE o la entidad financiera encargada de supervisar la obra consideran que **“EL CONTRATISTA”** ha incurrido en alguna de las causas de rescisión que se mencionan en la cláusula anterior, lo comunicarán por escrito a **“EL CONTRATISTA”** a fin de que éste último, exponga al respecto lo que a su derecho convenga en un plazo de **DIEZ** días hábiles.

Si transcurrido ese plazo, **“EL CONTRATISTA”** no manifiesta nada en su defensa, o si después de analizar las razones expuestas por éste último, no son satisfactorias, **“EL CONTRATANTE”** podrá rescindir anticipadamente el presente contrato, sin responsabilidad alguna.

RELACIÓN Y CONTRATACIÓN LABORAL

DÉCIMA SÉPTIMA.- **“EL CONTRATISTA”** es una entidad jurídica independiente de **“EL CONTRATANTE”** y todo el personal que labore en la obra bajo sus órdenes, será considerado empleado de **“EL CONTRATISTA”** o empleado de terceras personas.

“EL CONTRATISTA” como empresario y patrón del personal que labore en las obras objeto de este contrato, será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de seguridad social, fiscal, penal, civil, sindical o de cualquier otra índole, por lo que se obliga expresamente a sacar a salvo a **“EL CONTRATANTE”** de toda controversia de esta índole.

GARANTÍA

DÉCIMA OCTAVA.- “EL CONTRATISTA” se obliga a reparar, sustituir o reponer cualquiera de los trabajos realizados que tuvieran algún defecto, mala calidad o vicios en su construcción o hechura, imputable a él, sus trabajadores o a sus proveedores, durante el termino de **18 MESES**, contado a partir de la fecha en que sean recibidas la totalidad de las obras motivo de este contrato. Obligándose a entregar garantía por escrito a **“EL CONTRATANTE”** en los términos establecidos en el esquema de operación de esta línea de crédito.

DOMICILIOS

DÉCIMA NOVENA.- Ambas partes señalan como sus domicilios, para toda clase de avisos, comunicaciones, notificaciones y en general, para todo lo relacionado con el presente contrato, los establecidos en el capítulo de declaraciones del presente contrato.

VIGÉSIMA.- Para resolver cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación, cumplimiento o ejecución de este contrato, las partes acuerdan que sean competentes los tribunales competentes del lugar donde se ubica el Inmueble donde se desarrollará la obra contratada mediante el presente contrato, renunciando, por consecuencia, a la jurisdicción de cualquier otro tribunal, que por razón de sus domicilios presentes o futuros, llegaren a corresponderles.

Leído que fue el presente contrato por las partes y debidamente enteradas de su contenido y alcance legal, lo firman de entera conformidad por triplicado, en la ciudad de _____, el día ____ de ____ del 201__.

“EL CONTRATANTE”

“EL CONTRATISTA”



**Construcción Individual en Terreno Propio
ANEXO "3"**

Carta de conformidad del derechohabiente para la ejecución de su vivienda

Por este medio, quien suscribe _____ **1** _____ manifiesto mi conformidad para que la construcción de mi vivienda se lleve a cabo con los recursos del crédito otorgados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores, del cual resulté ganador en el sorteo 201 **2** en la modalidad de Construcción Individual en Terreno Propio. La ejecución de la vivienda se llevará a cabo con la supervisión de la entidad financiera **3** _____ y la ejecución de la obra la realizará _____ **4** _____

Atentamente

_____ **5** _____
_____ **6** _____

Instrucciones de llenado

- 1) Nombre completo del acreditado
- 2) Año del sorteo en que salió beneficiado
- 3) Razón social de la entidad financiera
- 4) Razón social de la empresa ejecutora o nombre completo en caso de ser persona física
- 5) Firma del derechohabiente
- 6) Nombre completo del derechohabiente

 ISSSTE		F O V I S S T E		FGC-CRA	
		GENERACIÓN DE CLAVES INDIVIDUALES			
ENTIDAD FINANCIERA					
CÓDIGO POSTAL					
ESTADO					
MUNICIPIO					
COLONIA					
CALLE					
NÚM EXT.				NÚM INT.	
SUPER MZ		MANZANA		LOTE	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN				SUPERFICIE DE TERRENO	
TIPOLOGÍA		NIVEL / CONDOMINIOS VERTICALES		NO. ESTACIONAMIENTOS	
	UNIFAMILIAR	COSTO PROYECTO EN PESOS		No. RECÁMARAS	
				No. BAÑOS	
NOTA: TODOS LOS CAMPOS SON REQUERIDOS PARA LA GENERACIÓN DE LAS CLAVES					



**Construcción Individual en Terreno Propio
ANEXO "5"**

ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN DE OBRA

**Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio
FOVISSSTE**

En la ciudad de _____, siendo las _____ horas del día ____ del mes de _____ del año _____, estando reunidos en el inmueble ubicado en _____

_____ lugar donde se realizó la obra de construcción de una vivienda, de conformidad con el Contrato de Obra a Precio Alzado de fecha _____, que otorgaron _____, en su carácter de "EL CONTRATANTE" y propietario del inmueble, y por la otra parte _____, representada en este acto por _____, en su carácter de "EL CONTRATISTA" o "CONSTRUCTOR", se procede a levantar la presente acta de entrega-recepción para hacer constar la entrega de la obra terminada de la vivienda, con habitabilidades, que se desarrollo con los recursos derivados del crédito otorgado por el FOVISSSTE en favor de "EL CONTRATANTE", conforme a los siguientes antecedentes:

- I.- Fecha de inicio de ejecución de la obra: _____.
- II.- Fecha de conclusión de la obra: _____.
- III.- Valor total de la obra \$ _____.
- IV.- Cantidad que a esta fecha fue recibida en su totalidad y en diversas partidas por "EL CONTRATISTA", derivado del crédito otorgado por FOVISSSTE en favor de "EL CONTRATANTE", asciende a \$ _____.
- V.- Saldo pendiente de pago al "CONTRATISTA" \$ _____, (este importe equivale al 10% (diez por ciento) del precio total pactado en el Contrato de Obra a Precio Alzado relacionado con anterioridad).

"EL CONTRATANTE" y "EL CONTRATISTA" se reúnen con el objeto de hacer la entrega FÍSICA Y FORMAL de la vivienda terminada al cien por ciento que fue construida en el terreno propiedad de "EL CONTRATANTE" en términos del Contrato de Obra a Precio Alzado suscrito entre las partes, de conformidad con los siguientes términos:

Primero.- Se procede a realizar un recorrido e inspección de la obra, habiendo verificado que la obra se encuentra totalmente terminada y funcionando sus instalaciones (agua, drenaje, luz, gas, etc.) de acuerdo con la finalidad y destino de la obra ejecutada, consistente en una vivienda, cuya ejecución se realizó según las especificaciones técnicas y del proyecto acordado por las partes en el Contrato de Obra.

Segunda.- "EL CONTRATISTA O CONSTRUCTOR" manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que la obra se ejecutó conforme al Programa de Obra, Presupuesto, Especificaciones Técnicas, Calidad y que los bienes ocupados en la obra son nuevos y de la calidad acordada con "EL CONTRATANTE".

Tercera.- "EL CONTRATISTA" en este acto hace entrega formal a "EL CONTRATANTE", quien la recibe a su entera satisfacción, de la obra ejecutada y terminada al cien por ciento.

Cuarta.- “EL CONTRATISTA” se obliga a responder, frente a “EL CONTRATANTE”, de todos los defectos y vicios ocultos que puedan surgir en el transcurso de dieciocho meses contados a partir de la fecha de la presente acta, obligándose expresamente a corregir las deficiencias detectadas sin costo alguno para “EL CONTRATANTE”, sirviendo la presente acta como el CERTIFICADO DE GARANTÍA de calidad y funcionamiento de la obra y de los bienes instalados.

Quinta.- “EL CONTRATANTE” manifiesta que recibe a su entera conformidad la obra ejecutada y, en términos del esquema para la Dictaminación de Proyectos, Originación de Créditos, Supervisión en la Aplicación de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Construcción Individual en Terreno Propio, manifiesta su conformidad para que se haga entrega de la última ministración de su crédito equivalente al 10% (diez por ciento) del monto del mismo, para liquidar a “EL CONTRATISTA - CONSTRUCTOR” el valor total de la obra contratada

Sexta.- Las partes que intervienen en el presente acto adjuntan a la presente acta la siguiente documentación:

- Copia de la Licencia, permiso o aviso de construcción, según corresponda, y copia del recibo de pago.
- Informe detallado, por conceptos, de los costos finales incurridos en la obra, comparado contra el presupuesto presentado; Proyecto ejecutivo completo; Programa Físico-Financiero utilizado en la construcción de la vivienda; planos de localización del terreno donde se construyó la vivienda; planos arquitectónicos actualizados conforme a la licencia de construcción (autorizados por la autoridad competente), incluyendo plantas, cortes y fachadas, planos estructurales de cimentación, de losa, entresijos y azotea, congruentes con las especificaciones y memoria de cálculo con la firma de un director o perito Responsable de Obra (DRO); Planos de acabados, albañilería y detalles, de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas; Memoria de cálculo estructural, responsiva estructural firmada por el perito responsable y copia de su registro vigente.
- Reporte fotográfico de la vivienda terminada al 100%.
- Copia de la Bitácora de la obra, en la cual se asiente su terminación, en la cual conste la firma del DRO.
- Aviso de terminación de la obra sellado por la autoridad competente.
- Certificado de habitabilidad emitido por la autoridad competente, en su caso, y copia del recibo de pago.
- Documentación en copia que evidencia que la obra cuenta con los servicios indispensables para su uso como vivienda, como los son Luz, Agua, Drenaje y, en su caso, Gas.

Leída la presente Acta de Entrega-Recepción por las partes y enteradas de su contenido y alcance legal, la ratifican y firman por triplicado las personas que en ella intervienen, quedando un original en poder de cada una de las partes y obligadas a remitir un original, con sus anexos, a la entidad financiera que se encargó de la originación del crédito y de supervisar y verificar el avance de la obra, a efecto de que ésta proceda a realizar las gestiones ante el FOVISSSTE para la entrega de la última ministración del crédito para liquidar el monto de la obra contratada.

“EL CONTRATISTA”

“EL CONTRATANTE”

Nombre y Firma

**Nombre del contratante
y del representante legal, en su caso,
así como su Firma**



DESIGNACIÓN DE CUENTA BANCARIA PARA LA DISPERSIÓN DE RECURSOS DE MI CRÉDITO FOVISSSTE
BAJO EL ESQUEMA DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL EN TERRENO PROPIO

El SUSCRITO _____, autorizo e insruyto al FOVISSSTE para que la dispersión de los recursos (tanto el anticipo como todas las ministraciones correspondientes) de mi crédito otorgado para la Construcción Individual en Terreno Propio, identificado con el número _____, se realice mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria que a continuación se describe, cuyo titular es el que suscribe o la persona encargada de la construcción de mi vivienda:

Nombre completo del Titular de la cuenta: _____

R.F.C. del Titular de la cuenta: _____

Nombre del Banco donde pertenece la cuenta: _____

Número de cuenta del Banco: _____

Cuenta CLABE (18 dígitos): _____

Domicilio del Titular de la cuenta: _____

Correo electrónico del Titular de la cuenta: _____

MANIFIESTO, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE LOS COMPROBANTES DE LAS CANTIDADES ABONADAS, TRANSFERIDAS O DEPOSITADAS A LA CUENTA DESIGNADA EN EL PRESENTE ESCRITO HACEN PRUEBA PLENA DE QUE LOS RECURSOS DEL CREDITO HAN SIDO RECIBIDOS POR EL SUSCRITO A SU ENTERA CONFORMIDAD

NOMBRE Y FIRMA DEL ACREDITADO

NOTA Al entregar este formato deberá acompañarse copia del último estado de cuenta bancario donde se realizará el depósito o transferencia



**Construcción Individual en Terreno Propio
ANEXO "7"**

Para el caso de Autoconstrucción

Carta de conformidad del derechohabiente para la ejecución de su vivienda

Por este medio, quien suscribe _____ **1** manifiesto mi conformidad para que la construcción de mi vivienda se lleve a cabo con los recursos del crédito otorgados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores, del cual resulté ganador en el sorteo 201 **2** en la modalidad de Construcción Individual en Terreno Propio. La ejecución de la vivienda se llevará a cabo en el esquema de autoconstrucción con la supervisión de la entidad financiera _____ **3** y la ejecución de la obra la realizará _____ **4**

Asimismo, me comprometo a la exclusiva aplicación de los recursos del crédito otorgados por el Fondo para la construcción de mi vivienda y que será concluida conforme al proyecto presentado.

Atentamente

5
6

Instrucciones de llenado

- 1) Nombre completo del acreditado
- 2) Año del sorteo en que salió beneficiado
- 3) Razón social de la entidad financiera
- 4) Razón social de la empresa ejecutora o nombre completo en caso de ser persona física
- 5) Firma del derechohabiente

Nombre completo del derechohabiente