

22 de febrero de 2013.

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Referencia: 7/2013

**Asunto: Modificación a las Condiciones
Generales de Financiamiento (LXIV).**

De conformidad con lo autorizado por el Comité de Crédito y Garantías con Quorum Especial de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., en sus sesiones ordinarias números 16 y 17, celebradas el 10 y 24 de agosto de 2012, mediante acuerdos 02/16/12 y 05/17/12, respectivamente, se modifican los numerales 5.4.2.1, 5.4.2.2.1, 5.4.2.2.2, 5.5.1, 5.5.2.2, 5.5.2.2.2, 5.5.2.2.3, 5.5.2.2.4, 5.6, 5.6.2, 5.6.3.2 y 5.7 de las Condiciones Generales de Financiamiento de esta Sociedad y se adicionan los numerales 5.5.2.2.5, 5.6.2.1, 5.6.2.1.1, 5.6.2.1.2, 5.6.2.1.2.1, 5.6.2.1.2.2, 5.6.2.1.2.3, 5.6.2.1.3, 5.6.2.1.3.1, 5.6.2.1.3.2, 5.6.2.1.3.3, 5.6.2.1.3.4, 5.6.2.1.3.4.1, 5.6.2.1.3.5, 5.6.2.1.3.5.1, 5.6.2.1.3.5.2, 5.6.2.1.4, 5.6.2.2, 5.6.2.2.1, 5.6.2.2.2, 5.6.2.2.2.1 y 5.6.2.3 a las citadas Condiciones Generales de Financiamiento.

Derivado de lo anterior, se deberán sustituir las hojas 25 I, 25 II, 25 III, 25 IV, 25 V, 26, 27, 28, 29 y 43, así como adicionar las hojas 25 VI, 26 I, 26 II, 26 III, 26 IV, 26 V, 26 VI, 26 VII y 26 VIII de las referidas Condiciones Generales de Financiamiento, en términos de los documentos adjuntos a este comunicado.

Asimismo, se modifican los Anexos 10, 10 bis, 13, 14, 16, 22 y 23, en términos de los documentos adjuntos a este comunicado.

Para cualquier duda respecto a la información a que se refiere este comunicado, podrán comunicarse con el licenciado Alton Alvarado Chávez, Subdirector de Análisis, Originación y Monitoreo de Crédito de SHF al teléfono 52634500 en la extensión 4720.

ATENTAMENTE

C.P. Daniella Gurrea Martínez
Directora General Adjunta de Crédito,
Garantías y Seguros

Lic. Manuel Enrique Delgado Lizárraga
Director de Crédito

5.4.2 Reglas para la ponderación de activos sujetos a riesgo.

5.4.2.1 La ponderación de activos sujetos a riesgo de crédito será considerando los siguientes rubros:

I. 0%

Del monto de Caja, depósitos, valores y créditos a cargo del Banco de México; valores emitidos o avalados por el Gobierno Federal; valores, títulos, documentos y créditos al Gobierno Federal o con garantía expresa de la Federación, registrados en la Unidad de Crédito Público de la Secretaría; valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos centrales o gobiernos de países cuyos títulos en el mercado estén calificados con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional.

II. 20%

Del monto de Depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por entidades financieras integrantes del grupo financiero al que pertenece la SOFOL o SOFOM, incluidas las entidades financieras filiales de éstas, por otras Instituciones y por casas de bolsa; valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos centrales o gobiernos de países distintos de aquéllos incluidos en el numeral I, cuyos títulos en el mercado estén calificados con Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos constituidos en los países incluidos en el numeral I, cuyos títulos en el mercado estén calificados con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por instituciones de seguros constituidas en los países incluidos en el numeral I, que estén calificadas con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional o por instituciones de seguros autorizadas en México que estén calificadas con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos y valores a cargo de o garantizados o avalados por sociedades nacionales de crédito, instituciones de banca de desarrollo; valores a cargo de o garantizados o avalados por fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico; valores a cargo de organismos descentralizados del Gobierno Federal.

III. 50%

Del saldo insoluto de créditos Individuales:

- a)** Con subsidio del gobierno federal al frente o
 - b)** Aquéllos cuya suma de los componentes que se mencionan en las opciones siguientes sean cuando menos 35% del valor de la vivienda ($LTV \leq 65\%$) para créditos denominados en UDIS y de 30% ($LTV \leq 70\%$) para créditos denominados en pesos:
 - i)** una cobertura de primera pérdida más enganche del crédito. En el caso de cofinanciamiento no se tomará el crédito otorgado por el INFONAVIT o el FOVISSSTE como enganche.
 - ii)** el esquema de pagos a cuenta de capital al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Ley del INFONAVIT) más enganche.
 - iii)** la suma de cobertura, enganche y esquema de pagos mencionado en ii).
- Cabe señalar que para los incisos ii) y iii) el esquema de pagos a cuenta de capital al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT computará en cualquier caso como 5% de enganche.

Asimismo, los créditos que cuenten con un enganche del valor vivienda, conforme a los porcentajes establecidos en el primer párrafo del inciso b), ponderarán al 50%, siempre y cuando hayan aprobado el proceso de originación de garantías establecido por los otorgantes de la garantía. En el caso del Seguro de Crédito a la Vivienda otorgada por alguna institución aseguradora, esta ponderación computará a partir de la fecha en que la SOFOL o SOFOM realice el primer pago de la prima. Si es el caso, a partir de que SHF cancele dicha garantía, la nueva ponderación será la que se menciona en el inciso IV de este numeral.

Si el crédito está respaldado por una garantía pari passu, debe cumplir con la documentación y procesos de ejercicio de la misma establecidos por el otorgante de dicha garantía. En caso de que SHF o FOVI hayan sido los otorgantes de ésta, dicha garantía no deberá tener costo explícito. Asimismo, la garantía deberá ser de cuando menos el 50% del saldo insoluto del préstamo.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán documentar las garantías a que se refiere este apartado, de tal forma que le permita ejercerlas incondicionalmente en los plazos marcados en el contrato respectivo. En caso de que el crédito cuente con garantía, ésta deberá ser otorgada por SHF, FOVI y/o Instituciones de Seguros nacionales e internacionales autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para conceder Seguro de Crédito Hipotecario, siempre y cuando éstas contemplen una calificación de grado de inversión o superior emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional.

IV. 100%:

- a) Del monto de Caja depósitos, valores, no comprendidos en los numerales I y II.
- b) Créditos individuales que no cumplan con lo establecido en el numeral III.
- c) Del saldo insoluto de todos los créditos otorgados, diferentes a los créditos individuales.
- d) Del monto de bienes adjudicados.
- e) Del 20% del saldo no dispuesto de las líneas de crédito otorgadas a las SOFOLES y SOFOMES, con garantía de pago oportuno de la SHF, o créditos destinados a la construcción (créditos puente) exceptuando aquellas líneas que se otorguen exclusivamente para pago de pasivos.
- f) Del 20% del saldo no dispuesto de las líneas de crédito otorgadas a las SOFOLES y SOFOMES para la individualización de viviendas.

V. 1250%

- a) Del monto total del crédito que no se encuentre garantizado, y que exceda el porcentaje mencionado en el numeral 5.5.2.2.1 de estas Condiciones.
- b) Derogado.
- c) Derogado.
- d) Derogado.
- e) Derogado.

5.4.2.2 Integración del capital neto:

Para efectos de estas Condiciones, el capital neto estará compuesto por una parte básica y otra complementaria:

5.4.2.2.1 La parte básica se integrará por:

- a) El capital contable registrado en balance al cierre del mes que se reporta.

- b) Más/Menos la diferencia que resulte de restar a las reservas constituidas, el monto de las reservas requeridas conforme a la metodología establecida en esta circular.
- c) Menos el excedente de los créditos a Grupos de Interés Común señalados en el numeral 5.5.2.2.2.
- d) Menos el excedente de los créditos relacionados señalados en el numeral 5.5.2.2.3.
- e) Menos el excedente de los créditos hipotecarios otorgados a proyectos de construcción a promotores relacionados de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.5.2.2.4.
- f) Menos el excedente de los créditos hipotecarios otorgados a proyectos de construcción a promotores que forman un Grupo de Interés Común de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.5.2.2.5.

La parte básica no podrá ser inferior al 50% del capital neto.

5.4.2.2.2 La parte complementaria se integrará por:

- a) El mínimo entre
 - Las estimaciones preventivas para riesgos crediticios clasificadas como generales de acuerdo al punto 5.6.3, y,
 - El 0.0125 de los activos ponderados por riesgo de crédito netos de reserva (activos menos estimaciones preventivas para riesgo crediticio clasificadas como específicas de acuerdo al punto 5.6.3, y el resultado ponderado por riesgo de crédito).
- b) Los instrumentos financieros reportados y autorizados por la Dirección General Adjunta de Crédito, Garantías y Seguros de SHF. La solicitud de autorización por parte de las SOFOLES y SOFOMES deberá incluir un programa que contenga la estrategia de capitalización integral de la SOFOL o SOFOM y la forma en que la emisión de este instrumento apoya dicha estrategia.

MENOS

- c) Los bonos subordinados, cuentas por cobrar o cualquier derecho en primera pérdida adquiridos. En el caso de que estos últimos provengan de operaciones de bursatilización de cartera originada por la SOFOL o SOFOM en cuestión, se deducirán del capital, siempre y cuando dicho valor sea menor a la capitalización que requeriría la totalidad de la cartera bursatilizada a la fecha de cálculo del ICAP, como si estuviera en el balance de la SOFOL o SOFOM. En caso contrario, se restará el capital que requeriría la totalidad de la cartera bursatilizada a la fecha de cálculo del ICAP, como si estuviera en el balance de la SOFOL o SOFOM. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 11 de estas Condiciones.

5.4.3 Derogado.

5.4.4 Derogado.

5.4.4.1 Derogado

5.4.4.2 Derogado.

5.5 Operación.

5.5.1 Auditorías externas.

El cumplimiento a lo señalado en estas Condiciones, así como los estados financieros anuales deberán ser auditados por auditores externos nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos estados financieros deberán ser enviados a SHF a más tardar el último día hábil del mes de abril.

El auditor externo designado por la firma, tratándose de las SOFOLES y SOFOMES, no podrá tener conflicto de interés, ni podrá dictaminar los estados financieros de la misma sociedad por más de cinco años consecutivos, pudiendo ser designado nuevamente después de una interrupción mínima de dos años.

5.5.2 Cobranza, administración de cartera y sistemas de contabilidad y cómputo.

Con excepción de la cartera en cobranza judicial, los intermediarios financieros no podrán delegar la cobranza y administración de la cartera financiada con recursos de la SHF, salvo con autorización expresa de ésta.

La información relativa a la citada administración y cobranza deberá proporcionarse a la SHF cuando así lo requiera, para lo cual los intermediarios financieros podrán optar por:

- a) Acreditar a la SHF que los sistemas de contabilidad y cómputo a través de los cuales llevará a cabo la administración y cobranza de la cartera financiada con recursos de ésta, estén certificados por un despacho de sistemas de los indicados en el listado que la SHF les proporcione para tal efecto o por el auditor externo que tenga esa capacidad, para que los pueda operar un tercero.
- b) Entregar y mantener actualizados a la SHF los programas que utilicen para la administración y cobranza de los créditos individuales y contar con un respaldo de la información relativa a la citada administración y cobranza. Esta última información deberá entregarse a la SHF mensualmente. Asimismo, deberán proporcionar los manuales de usuario, procedimiento y operativo, y los que especifiquen las características para poner en operación dichos programas.
- c) Efectuar la entrega señalada mediante el envío en línea, a través de los sistemas que la SHF establezca para ello.

5.5.2.1 Cartera vencida.

Para determinar la cartera vencida se estará a lo dispuesto por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en sus disposiciones normativas. El saldo de esta cartera, debe determinarse mensualmente y reportarse a SHF a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo a los formatos indicados en los Anexos b y e del Anexo 4 y 4F de estas Condiciones.

5.5.2.2 Límites de crédito para casos particulares.

Las SOFOLES y SOFOMES en el otorgamiento de créditos deberán sujetarse al menos a lo siguiente:

5.5.2.2.1 Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.

El monto de crédito que no cuente con garantía real al cierre de mes que se reporta no deberá ser mayor del 30% de su capital neto del mes inmediato anterior. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 12 de estas Condiciones.

5.5.2.2.2 Monto de créditos de interés común.

El saldo insoluto máximo de financiamiento otorgado con recursos de SHF y con otros recursos, a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto 5.7 de estas Condiciones, se determinará en función del ICAP reportado por las SOFOLES y SOFOMES el mes inmediato anterior. El límite antes mencionado se detalla en la siguiente tabla:

Índice de Capitalización	Límite máximo de financiamiento aplicable sobre el capital básico del mes inmediato anterior
Más del 10% hasta el 12%	25%
Más del 12% hasta el 15%	30%
Más del 15%	40%

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 13 de estas Condiciones.

SHF podrá determinar para cada SOFOL o SOFOM, límites máximos, inferiores al establecido en el primer párrafo de este numeral, cuando detecte: i) situaciones que puedan poner en riesgo la viabilidad financiera de la SOFOL o SOFOM, ii) una inadecuada administración integral de riesgos o iii) que el sistema de control interno presente deficiencias.

En caso de que la SOFOL o SOFOM exceda los límites máximos a que se refiere el presente artículo, deberá presentar a SHF, a más tardar dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha en que se coloque en dicho supuesto, un plan que contenga las medidas que deberá asumir, a fin de cumplir con lo previsto en el citado artículo.

SHF tendrá la facultad de vetar u ordenar correcciones a los planes a que se refiere el párrafo anterior, dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha en que los reciba.

En caso de que la SOFOL o SOFOM aplique un plan para dar cumplimiento a los límites mencionados, deberá restar el excedente de la parte básica de capital neto conforme a lo establecido en estas Condiciones, hasta no cumplir con los mencionados límites.

5.5.2.2.3 Monto de créditos relacionados.

Las SOFOLES y SOFOMES requerirán autorización especial de su Consejo de Administración para celebrar operaciones en las que se otorguen créditos con recursos de SHF y con otros recursos, a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En caso de que las SOFOLES y SOFOMES otorguen créditos relacionados que excedan del 25% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior, el saldo excedente de dichos créditos deberá restarse de la parte básica del capital neto.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 14 de estas Condiciones.

5.5.2.2.4 Monto de créditos hipotecarios de vivienda para proyectos de construcción de promotores relacionados.

En caso de que el saldo de los créditos individuales para proyectos de construcción de promotores relacionados sea mayor al 30% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior de las SOFOLES y SOFOMES, dicho excedente se deberá restar de la parte básica del capital neto.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 14 de estas Condiciones. Para el cálculo del límite establecido para este apartado (5.5.2.2.4), se considerarán los créditos que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

5.5.2.2.5 Monto de créditos hipotecarios de vivienda para proyectos de construcción de promotores que forman un Grupo de Interés Común.

El saldo de los créditos individuales para proyectos de construcción de promotores que formen un Grupo de Interés Común, según se establece en el numeral 5.7 de estas Condiciones, no deberá ser mayor al 50% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior de las SOFOLES y SOFOMES. El excedente de estos créditos se deberá restar de la parte básica del capital neto. Para el cálculo del límite establecido para este apartado (5.5.2.2.5), se considerarán los créditos que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

Los créditos individuales a los que se refiere este numeral deben tener las siguientes características para que sean considerados dentro del límite:

- i. Los créditos deberán tener una antigüedad no mayor a 24 (veinticuatro) meses desde su originación.
- ii. Los créditos que rebasen una antigüedad de 24 meses de originación no computarán en el límite mencionado, siempre y cuando se encuentren vigentes.
- iii. Computarán para este límite los créditos que al alcanzar 24 (veinticuatro) meses desde su originación se encuentren vencidos y lo harán durante el tiempo que se encuentren en esta condición. Dichos créditos dejarán de computar si recuperan su condición de vigente y no se volverán a tomar en cuenta para el límite si posteriormente regresan a cartera vencida.
- iv. No se considerarán para el cálculo de este límite los créditos individuales con “Garantía de Primera Pérdida de Portafolio (Crediferente)” de SHF.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 13 de estas Condiciones.

5.6 Reservas por nivel de riesgo.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán constituir reservas preventivas por concepto de cartera crediticia que mantengan en su balance. Las reservas se calcularán como el resultado de las operaciones que se definen en el punto 5.6.1 y 5.6.2 siguientes. Se exceptúan de dicha metodología los créditos que presenten un requerimiento de capital del 100%.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán constituir provisiones preventivas adicionales a las que deben crear como resultado del proceso de calificación de su cartera de crédito, hasta por la cantidad que se requiera para provisionar el 100% de aquéllos que sean otorgados sin que exista en los expedientes de crédito respectivos, documentación que acredite haber formulado ante alguna sociedad de información crediticia una consulta previa a su otorgamiento, respecto al historial crediticio del solicitante que corresponda y, en su caso, de las personas que funjan como avalistas, fiadores u obligados solidarios en la operación, o bien, cuando no se encuentre en dichos expedientes el informe emitido por una sociedad de información crediticia.

5.6.1 Reservas preventivas de cartera individual.

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de cartera de crédito individual se calcularán de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus "DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO", tomando en consideración la normatividad disponible en la dirección electrónica <http://www.cnbv.gob.mx>.

El cálculo de las reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 15 de estas Condiciones.

5.6.1.1 Derogado.

5.6.1.2 Derogado

5.6.2 Reservas preventivas cartera diferente a la individual.

5.6.2.1 Reservas preventivas cartera puente y créditos vinculados.

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de la cartera de créditos puente y sus créditos vinculados, las SOFOLES y SOFOMES deberán seguir la siguiente metodología, que se basa en un modelo de pérdida esperada.

Cabe señalar que se consideran como créditos vinculados aquéllos que mantengan a uno o más proyectos en crédito puente como fuente de pago de los flujos correspondientes al crédito. A su vez, se considera un crédito puente como aquél otorgado a un desarrollador de vivienda y que será destinado para la construcción de vivienda.

Los modelos para cálculo de reservas basados en pérdida esperada admiten la siguiente representación. Para el *i*-ésimo crédito de una cartera se tiene:

$$(R.F1) \quad \text{Reservas}_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

Donde PI_i representa a la probabilidad de que el crédito *i* caiga en incumplimiento en un horizonte *H* (horizonte de análisis), SP_i es la severidad de la pérdida (%) del crédito *i* una vez en incumplimiento, y EI_i es la exposición al incumplimiento del *i*-ésimo crédito. El monto total de reservas a constituir para una cartera de créditos es igual a la suma de las reservas de cada crédito.

Por lo general, como la exposición al incumplimiento (EI_i) de cada crédito se considera el saldo insoluto más los intereses; y los valores de la probabilidad de incumplimiento (PI) y la severidad de la pérdida (SP) provienen de los cálculos que se muestran más adelante.

5.6.2.1.1 Procedimiento para el cálculo de reservas.

Para un crédito puente:

1. Se asegura que los insumos de información estén completos y validados.
2. Se calcula la Probabilidad de Incumplimiento– Fórmula (PI.F10).
3. Se calcula la SP del crédito puente sin ajuste por desvío de viviendas – Formula (SP.F6).
4. Se ajusta la SP del crédito puente por desvío de viviendas – Fórmula (SP.F9).
5. Se calcula las reservas multiplicando los tres factores involucrados – Fórmula (R.F1).

Para un crédito vinculado:

1. Se asegura que los insumos de información estén completos y validados (tanto del crédito puente como del vinculado).
2. Se calcula la Probabilidad de Incumplimiento– Fórmula (PI.F10) previamente con el ajuste en las fórmulas (PI.F11), (PI.F12) y (PI.F13).
3. Se identifican todos los créditos vinculados a cada crédito puente.
4. Se calcula la SP para el crédito puente incluyendo desvío de viviendas– Fórmulas (SP.F6) y (SP.F9).
5. Se calcula la SP ajustada por créditos vinculados al puente -- Fórmula (SP.F10).
6. Se calcula las reservas multiplicando los tres factores involucrados – Fórmula (R.F1).

Note que tanto el crédito puente como cada uno de los créditos vinculados a éste, tendrán la misma SP (la ajustada) (SP.F10).

5.6.2.1.2 Modelo para el cálculo de la Probabilidad de Incumplimiento (PI) de un crédito puente.

5.6.2.1.2.1 Insumos para el cálculo.

Para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento de un crédito puente, se necesita la siguiente información:

- Monto amortizado acumulado al final del período. Monto expresado en la MONEDA en la que esté otorgado el crédito.
- Monto ministrado acumulado al final del período. Monto expresado en la MONEDA en la que esté originado el crédito.
- Saldo insoluto del crédito al final del período incluyendo intereses. Monto expresado en la MONEDA en la que esté originado el crédito.
- Monto acumulado por viviendas liberadas (vendidas) al final del período. Monto en la MONEDA del crédito y se obtiene al multiplicar el número total de viviendas liberadas por el precio promedio por vivienda (el valor del proyecto dividido entre el número total de viviendas).
- El valor del proyecto debe estar expresado en la MONEDA en la que está originado el crédito. Si no se tiene un monto actualizado, se puede utilizar el valor del proyecto a originación.

El monto de reservas preventivas por riesgo crediticio para este tipo de cartera será el máximo que El LTV(loan-to-value) del crédito a originación. Resulta de dividir el monto de la línea del crédito entre el valor total del proyecto a originación. También se le denomina % de apoyo del crédito.

- El Monto de la línea del crédito. Este monto debe ir expresado en la MONEDA en la que esté definido el crédito.
- Edad del crédito (en meses).
- Plazo original del crédito (en meses).
- Avance de obra de vivienda activa (como porcentaje).
- Número de meses en mora.
- Valores de morosidad de los últimos SIETE meses (incluido el período de análisis).

Con los datos anteriores del crédito puente a la fecha de valuación, se calculan las siguientes variables:

- $EdadE^1$. Es la edad del crédito escalada al plazo original, y se calcula como:

$$(PI.F1) \quad EdadE = \frac{\text{edad del crédito en días}}{\text{plazo original del crédito en días}}$$

- $MontoAjust^2$. Este es el monto ajustado para el cálculo del desvío de viviendas. El desvío de viviendas representa la diferencia entre lo amortizado real y lo que se debió haber ingresado al crédito por liberación de viviendas, salvo la excepción de que éste último monto sobrepase el monto acumulado ministrado.

(PI.F2)

$$MontoAjust = MIN[(Monto acumulado por viviendas liberadas) \times LTV, Monto ministrado acumulado]$$

- $DesvE$. Esta cantidad representa en porcentaje el desvío de viviendas, escalada a la edad del crédito y al plazo original. Se calcula como:

$$(PI.F3) \quad DesvE = \frac{(\text{Monto amortizado acumulado}) - MontoAjust}{MAX[\text{Monto de la Línea del Crédito}, \text{Monto ministrado acumulado}]} \times EdadE$$

- $AvMin$. Es el por ciento de avance de ministración del total del crédito. Si el crédito no es revolvente se calcula como

$$(PI.F4) \quad AvMin = \frac{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}{\text{Monto de la línea del crédito}}$$

En el caso de que el monto ministrado acumulado puede ser mayor que el monto de la línea del crédito), la variable $AvMin$ se calcula como:

$$(PI.F5) \quad AvMin = \frac{\text{Saldo insoluto al final del período incluyendo los intereses}}{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}$$

- $AvOVA$. Es el avance de obra de la vivienda activa y se asigna directamente ya que por lo general esta cifra se reporta ya porcentualmente.

¹ Esta cantidad se pide se calcule con base en cifras en días para evitar error de redondeo al pasar a meses.

² Operativamente no se amortizará una cantidad mayor que el monto ministrado acumulado. De no considerar este mínimo en la fórmula, se estaría estimando falsamente un mayor desvío de viviendas.

- **AvObraProy.** Es el avance de obra del proyecto y se calcula a partir del avance de obra de la vivienda activa y el número de las viviendas liberadas. Se calcula como:

$$AvObraProy = AvOVA \times \frac{(\text{Número total de viviendas} - \text{Número de viviendas liberadas})}{\text{Número total de viviendas}} + \frac{\text{Número de viviendas liberadas}}{\text{Número total de viviendas}}$$

(PI.F6)

- **MinProyE.** Es la diferencia entre el avance ministrado (AvMin) y el avance de obra del proyecto (AvObraProy) escalado a la edad del crédito y el plazo original. Se calcula como:

$$MinProyE = (AvMin - AvObraProy) \times EdadE$$

(PI.F7)

- **Mora.** Es el número de meses en mora
- **Mora6.** Para incorporar cómo ha empeorado la mora en la historia más reciente, se necesita:

$$Mora6 = \text{Total de cambios en en mora en los últimos seis meses}$$

(PI.F8)

Para esquematizar mejor el cálculo de Mora6, el siguiente ejemplo muestra al cierre del mes de junio del 2011, cifras de mora de los últimos SIETE meses (primer renglón de cifras).

Calculando las diferencias MAX[(Mora(t+1)-Mora(t)),0], se encuentra si el crédito incrementó en mora en los últimos seis meses (segundo renglón de cifras).

La cifra de Mora6 será la suma de las SEIS diferencias anteriores.

Ejemplo:

MOROSIDAD						
Jun	May	Abr	Mar	Feb	Ene	Dic
0	0	1	1	0	1	0
Mora 6 (suma de los cambios en morosidad)	Incremento en la Mora May-Jun	Incremento en la Mora Abr-May	Incremento en la Mora Mar-Abr	Incremento en la Mora Feb-Mar	Incremento en la Mora Ene-Feb	Incremento en la Mora Dic-Ene
2	0	0	0	1	0	1

5.6.2.1.2.2 Fórmula para la PI de créditos puente.

Una vez determinados los valores de las variables de la sección anterior, el cálculo de la PI para créditos puente se realiza con las siguientes fórmulas:

(PI.F9)

$$fun_PI = -3.0565 - 6.0454DesvE + 0.8756MinProyE + 0.9276 \times Mora + 0.3437 \times Mora6$$

Y

$$PI = \frac{\exp(fun_PI)}{1 + \exp(fun_PI)}$$

(PI.F10)

5.6.2.1.2.3 Cálculo de la probabilidad de incumplimiento para créditos vinculados.

Para extender la metodología para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento (PI) de créditos puentes a todos aquellos créditos vinculados (pre-puentes, quirografarios, directos, etc.), que desde una visión económica (contractual o no) tengan al proyecto del crédito puente como garantía para el pago de los flujos, se utiliza la misma fórmula anterior reemplazando las tres variables siguientes como se indica a continuación:

1. Se recalcula EdadE con:

$$(PI.F11) \quad EdadE = MAX [EdadE \text{ del crédito puente, EdadE del crédito vinculado}]$$

2. Se recalcula Mora con:

$$(PI.F12) \quad Mora = MAX [Mora \text{ del crédito puente, Mora del crédito vinculado}]$$

3. Se recalcula Mora6 con:

$$(PI.F13) \quad Mora6 = MAX [Mora6 \text{ del crédito puente, Mora6 del crédito vinculado}]$$

5.6.2.1.3 Modelo para el cálculo de la Severidad de la Pérdida (SP) de un crédito puente.

5.6.2.1.3.1 Insumos para el cálculo.

Por lo que respecta al cálculo de la severidad de la pérdida de un proyecto, se necesita la siguiente información:

- Avance de obra de la vivienda activa (AvOVA).
- Número de viviendas liberadas.
- Número de viviendas totales del proyecto.
- Monto amortizado acumulado al final del período.
- Monto ministrado acumulado al final del período.
- Número de meses que ha amortizado desde originación. Esta cifra se obtiene del conteo de los meses que el crédito puente amortizó algún monto (cualquier monto, desde \$1 hasta el monto total de la línea del crédito).

Las cinco variables que se requieren para el cálculo de la SP son las siguientes:

- AvObraProy. Descrito en el cálculo de PI.
- AvAmort. Es el por ciento de avance de amortización del total del crédito. Si el crédito no es revolvente se calcula como:

$$(SP.F1) \quad AvAmort = \frac{\text{Monto amortizado acumulado al final del período}}{\text{Monto de la línea del crédito}}$$

En el caso de que el monto amortizado acumulado puede ser mayor que el monto de la línea del crédito), la variable AvAmort se calcula como:

$$(SP.F2) \quad AvAmort = \frac{\text{Monto amortizado acumulado al final del período}}{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}$$

Note que por consistencia, ambos montos debe ir expresado en la MONEDA en la que está definido el crédito.

PorcVivLib. Expresa, como porcentaje, el total de viviendas que han sido vendidas, es decir,

$$(SP.F3) \quad PorcVivLib = \frac{\text{Número de viviendas liberadas}}{\text{Número de viviendas totales}}$$

MAmort. Contabiliza, como porcentaje, el tiempo que se ha amortizado en relación a la edad del crédito, es decir,³

$$(SP.F4) \quad MAmort = \frac{\text{Número de meses que el crédito ha amortizado}}{\text{REDONDEAR.MAS}[(\text{edad del crédito en días}) * 12/365,0]}$$

La cifra de número de meses que el crédito ha amortizado se calcula con información histórica desde originación. Se cuenta el número total de meses en que el promotor (desarrollador) ha amortizado algo al crédito (desde \$1 hasta la liquidación total).

- AvMin. Descrito en el cálculo de PI.

5.6.2.1.3.2 Fórmula para la SP de créditos puente.

Una vez calculadas las cinco variables de la sección anterior, el cálculo de la SP para créditos puente se realiza con las siguientes fórmulas:

(SP.F5)

$$\begin{aligned} fun_SP = & -0.8435 - 0.0204 \times AvMin + 0.9616 \times AvObraProy \\ & - 0.7239 \times AvObraProy^2 - 0.0262 \times AvObraProy^3 + 0.6561 \times \ln[\ln(AvMin - AvAmort + 1.5)] \\ & + 0.2146 \times MAmort - 0.852 \times MAmort^2 + 0.6209 \times AvAmort + 0.044 \times PorcVivLib \end{aligned}$$

Y

$$(SP.F6) \quad SP_Proy = \frac{\exp(fun_SP)}{1 + \exp(fun_SP)}$$

5.6.2.1.3.3 Ajuste en la severidad de la pérdida por el desvío de vivienda.

Dado que la SP calculada con la fórmula en (VI.F6) no incorpora el que un crédito puente puede reportar desvío de viviendas, se necesita hacer un ajuste.

Se calcula DV, el monto total por desvío de viviendas como porcentaje del saldo insoluto incluyendo los intereses. Esto es,

$$(SP.F7) \quad DV = \frac{(\text{Monto amortizado acumulado}) - \text{MontoAjust}}{\text{Saldo insoluto del crédito con intereses en DIVISA}}$$

Donde MontoAjust se definió en (V.F2).

Para después calcular el factor de ajuste

$$(SP.F8) \quad factor_SP = \text{MAX}[-DV, -0.1]$$

Nótese que factor_SP puede ser de signo positivo o negativo.

Como punto final para obtener una severidad de la pérdida ajustada (SP_ajustadaDV) se calcula:

³ Para evitar error de redondeo, se recomienda calcular la edad del crédito en meses con base en el total de días en el año y redondear hacia arriba, como lo muestra la fórmula.

$$(SP.F9) \quad SP_ajustadaDV = MIN\left[MAX\left(SP_Pr oy + factor_SP, 0 \right), 1 \right]$$

El cálculo del mínimo y máximo en la fórmula anterior garantiza que se tenga un valor entre cero y uno.

Esta severidad de la pérdida ajustada por el desvío de viviendas es la que se considera para el cálculo de reservas del crédito puente en cuestión.

5.6.2.1.3.4 Cálculo de la severidad de la pérdida cuando hay créditos vinculados.

En el caso en que haya créditos vinculados a un puente, la severidad de la pérdida será una cifra común para todos ellos y se calculará de la siguiente manera. Supóngase que hay N créditos vinculados cuyo Saldo insoluto con intereses denotamos como Saldo(i), $i=1, \dots, N$, y el saldo insoluto con intereses del crédito puente como Saldo_P. El ajuste de la SP será:

$$(SP.F10) \quad SP_ajustadaCR = 1 - \frac{(1 - SP_ajustadaDV) Saldo_p}{Saldo_p + \sum_{i=1}^N Saldo(i)}$$

donde SP_ajustadaDV representa la severidad de la pérdida del crédito puente ajustada por el desvío de viviendas en el crédito puente y calculada como en la fórmula (VI.F9).

5.6.2.1.3.4.1 Cálculo de la severidad de la pérdida cuando hay créditos vinculados y existen garantías extra.

En el caso de que alguno o varios de los créditos (puentes o sus vinculados) estén aforados con garantías extra (que no son la garantía sobre la cual está fondeado el crédito, sino algo extra como pueden ser terrenos, propiedades, etc. y que cumplan con las características señaladas en el numeral 5.6.2.2.2.1 de estas condiciones), entonces la severidad de la pérdida será una cifra común para todos ellos y se calculará de la siguiente manera. Supóngase que hay N créditos vinculados cuyo Saldo insoluto con intereses denotamos como Saldo(i), $i=1, \dots, N$, y el saldo insoluto con intereses del crédito puente como Saldo_P. Si el valor monetario del total de las garantías extras (del crédito puente y todos sus créditos vinculados) se denota por Valor garantía extra, el ajuste de la SP será⁴:

$$(SP.F10 \text{ bis}) \quad SP_Garantiaextra = MIN \left[MAX \left(1 - \frac{(1 - SP_ajustadaDV) Saldo_p + 70\% (Valor\ garantía\ extra)}{Saldo_p + \sum_{i=1}^N Saldo(i)}, 0 \right), 1 \right]$$

El cálculo del mínimo y máximo en la fórmula anterior garantiza que se tenga un valor entre cero y uno. Nótese que por consistencia, el Valor de la garantía extra debe ir en la misma MONEDA que el saldo de los créditos.

⁴ Por lo general este estimado proviene de un avalúo a mercado reciente.

5.6.2.1.3.5 Cálculo de la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida en créditos puente en proceso de adjudicación.

Cuando un crédito puente está en proceso de adjudicación, por lo general no se tiene información actualizada sobre el estado del proyecto, por lo que el cálculo de la Probabilidad de Incumplimiento y la Severidad de la Pérdida son los siguientes:

5.6.2.1.3.5.1 Probabilidad de incumplimiento.

Cuando un crédito ya está en proceso de adjudicación, el crédito se considera en incumplimiento, por lo que:

$$PI=100\%$$

5.6.2.1.3.5.2 Severidad de la pérdida.

Para el cálculo de la severidad de la pérdida, se necesita también un estimado reciente del valor de la garantía (avalúo reciente, etc.)⁵, y se estima de la siguiente manera:

$$(SP.F11) \quad SP = MAX \left\{ SP_{ajustadaDV}, MIN \left[MAX \left(1 - \frac{70\% \times \text{Valor de la garantía}}{\text{Saldo Insoluto del crédito con intereses}}, 0 \right), 1 \right] \right\}$$

Ante dicho resultado hay dos posibilidades:

1. En caso de que el máximo sea $SP_{AjustadaDV}$ (lado izquierdo), dicho resultado será la severidad final, ya que no se proseguirá a calcular $SP_{AjustadaCR}$ (SP.F10), debido a que los créditos vinculados a dicho puente pasarán a la metodología paramétrica (3.3 Reservas preventivas de cartera comercial no vinculada).
2. En caso de que el máximo sea el segundo término (lado derecho), entonces se continuará con el cálculo de $factor_SP$ (SP.F8) y $SP_{AjustadaDV}$ (SP.F9) tomando como SP_{Proy} el resultado de (SP.F11). Del mismo modo que en el caso anterior, los créditos vinculados a dicho puente pasarán a la metodología paramétrica, por lo que ya no se proseguirá a calcular $SP_{AjustadaCR}$ (SP.F10).

El cálculo del mínimo y máximo internos en la fórmula anterior, garantiza que se tenga un valor entre cero y uno. El máximo exterior es para considerar el caso conservador. Por consistencia, el valor de la garantía y el saldo insoluto deben ir en la misma moneda (moneda de origen).

5.6.2.1.4 El cálculo de las reservas.

Una vez obtenidos los valores de la Probabilidad de Incumplimiento (PI) y Severidad de la Pérdida ajustada por desvío de viviendas, por créditos vinculados ($SP_{ajustadaCR}$) y/o por garantías extras, el cálculo de las reservas es como sigue:

$$(R.F2) \quad \text{Reservas} = PI \times (SP_{ajustadaCR}) \times (\text{Saldo Insoluto con Intereses})$$

⁵ Por lo general, como parte del proceso de adjudicación de un bien se requiere de un avalúo reciente. Es deseable que el avalúo del bien sea a mercado, pero a veces se tienen disponibles estimados contables, catastrales, etc. Entre más realista sea el valor del bien (valor de la garantía), más preciso será la estimación de la severidad de la pérdida. En el caso en que no se tenga ningún avalúo disponible, una cifra aproximada puede obtenerse de calcular un precio promedio por vivienda a originación, multiplicado por el número de viviendas activas del proyecto, escalado como corresponde con el porcentaje de apoyo del crédito puente y al avance de obra de la vivienda activa (AvOVA); como se muestra a continuación:

$$\text{Valor de la garantía} = (AvOVA) \times (\text{No. de Viviendas activas}) \times LTV \times \left(\frac{\text{Valor del proyecto}}{\text{No. total de viviendas}} \right)$$

Las reservas de una cartera de créditos puente y sus vinculados será la suma de las reservas de cada uno de los créditos que componen la cartera.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

5.6.2.2 Reservas preventivas de cartera comercial no vinculada.

Cabe señalar que se consideran como créditos comerciales no vinculados aquéllos otorgados a los desarrolladores que no se les puede asignar un proyecto como fuente de pago de los flujos correspondientes al crédito.

5.6.2.2.1 Cartera comercial no vinculada sin garantía.

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados antes de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las SOFOLES y SOFOMES deberán evaluar los pasivos de sus acreditados que representen el 95% del total reportado a las sociedades de información crediticia y asignar una calificación de experiencia de pago de acuerdo a la sección "Experiencia de Pago" del anexo 20, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas, para después constituir reservas de acuerdo con la tabla siguiente, esto siempre y cuando no exista una cuenta con un incumplimiento mayor a 89 días. En caso de que dicha cuenta exceda el plazo anterior, y se otorgue el crédito, se deberán mantener reservas preventivas por el 100% del saldo del crédito hasta su vencimiento.

Tabla 1. Relación Grado de Riesgo y Porcentaje de Reservas Preventivas.

GRADO DE RIESGO	PORCENTAJE DE RESERVAS PREVENTIVAS
A-1	0.5%
A-2	0.99%
B-1	3.0%
B-2	7.0%
B-3	15.0%
C-1	30.0%
C-2	50.0%
D	75.0%
E	100%

El monto de reservas preventivas por riesgo crediticio para este tipo de cartera será el máximo que resulte de aplicar lo estipulado en el párrafo anterior, en referencia a la asignación de una calificación por experiencia de pago.

La metodología antes descrita deberá ser aplicada por la SOFOLES y SOFOMES cuando SHF lo notifique por escrito.

La cartera crediticia se clasificará de acuerdo al número de pagos incumplidos, de conformidad con lo señalado en el cuadro siguiente, obteniéndose el porcentaje correspondiente, el cual se deberá multiplicar por el saldo insoluto de la cartera dando como resultado el monto de reservas preventivas.

Tabla 2. Relación Número de Mensualidades Incumplidas y Porcentaje de Reservas Preventivas.

Número de mensualidades incumplidas	Porcentaje de reservas preventivas
0	0.5%
1	15%
2	30%
3	40%
4	60%
5	75%
6	85%
7	95%
8 ó más	100%

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las SOFOLES y SOFOMES deberán mantener reservas preventivas por el 100% del saldo del crédito hasta su vencimiento.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

5.6.2.2.2 Cartera comercial no vinculada con garantía.

Los créditos que están respaldados por una garantía que cumple con las características que aplican a bienes inmuebles descritas en el anexo 24 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas, considerarán el 50% del valor de la garantía. La garantía la constituirá un bien inmueble y el valor de la garantía será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto anterior se determinará la parte cubierta, a la cual se le deberá asignar un porcentaje de reserva de 0.5%, mientras que a la parte no cubierta se le deberá asignar un porcentaje de reserva de acuerdo a la tabla 2.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

5.6.2.2.1 Características que deben reunir las garantías reales de bienes inmuebles.

- Deberán estar debidamente formalizados a favor de la Institución de que trate.
- Deberán estar libres de gravámenes con terceros, considerando para tal efecto el aforo de la garantía.
- Deberán estar asegurados a favor de la Institución cuando por la naturaleza de los bienes se requiera su aseguramiento.
- Deberán ser de fácil realización.
- Se deberá tener un reporte documental, en donde se evidencie su existencia real y estado físico actual. Dicho reporte no deberá tener una antigüedad superior a un año.
- Los avalúos deberán estar en todo momento conforme a lo establecido en la regulación y las disposiciones vigentes al respecto y deberán actualizarse de conformidad con las políticas de la Institución de que se trate.

5.6.2.3 Reservas preventivas cartera de microcrédito

Para el caso de la cartera de microcrédito, las Entidades Reguladas por la CNBV en sus Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades de ahorro y crédito popular y organismos de integración a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular calcularán las reservas correspondientes de acuerdo a lo estipulado por dicha Comisión. Para el caso de las Entidades No Reguladas, sus metodologías de cálculo de reservas para esta cartera serán evaluadas por SHF.

5.6.3 Clasificación de reservas para efectos de capitalización.

5.6.3.1 Cartera Individual.

Las reservas serán consideradas generales si corresponden a créditos individuales en las siguientes clasificaciones:

- Cero mensualidades vencidas.
- Una mensualidad vencida y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.8.
- Dos mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Tres mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Cuatro mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.

5.6.3.2. Cartera distinta a la Individual.

La cartera distinta a la individual se refiere a la cartera puente y sus créditos vinculados, la cartera comercial no vinculada con y sin garantía y la cartera de microcrédito, y sólo se exceptúa de este apartado (5.6.3.2) la cartera de créditos comerciales no vinculados sin garantía que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

Las reservas constituidas para un crédito serán consideradas reservas específicas cuando representen un porcentaje estrictamente mayor a 0.99% del saldo de dicho crédito. A su vez, las reservas serán consideradas generales si representan una proporción menor o igual a 0.99% del saldo del crédito.

5.6.4 Cálculo de reservas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago.

Las reservas preventivas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, se calcularán de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus "DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO", tomando en consideración la normatividad disponible en la dirección electrónica <http://www.cnbv.gob.mx>.

El cálculo de las reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 30 de estas Condiciones.

5.7 Grupo de intereses comunes.

Para los efectos de estas Condiciones, se consideran como una sola persona a aquellas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan un grupo de intereses comunes, aplicándose para determinar tales supuestos, lo que sobre el particular señalan los artículos 51 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como el artículo 52 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas.

En todo caso, SHF podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad deban considerarse como una sola persona.

Las SOFOLES y SOFOMES, previamente a la celebración de cualquier operación y durante su vigencia, deberán verificar si sus posibles deudores o acreditados forman parte de un grupo de personas que constituyan riesgo común para las SOFOLES y SOFOMES.

Asimismo, las SOFOLES y SOFOMES deberán establecer sistemas automatizados de información que permitan la obtención de reportes periódicos y oportunos sobre los riesgos totales a cargo de sus deudores que, por representar riesgo común, se consideren como uno sólo.

5.8 Derogado.

5.9 Límite máximo de tenencia accionaria como grupo de promotores.

Los accionistas de aquellos intermediarios financieros que operen con SHF, cuya reglamentación de origen permita una tenencia accionaria como grupo de promotores mayor a la señalada en estas Condiciones, podrán mantener su participación accionaria mediante la capitalización de las utilidades. SHF, cuando lo considere necesario, podrá permitir la aportación de capital adicional de dichos accionistas.

5.10 Facultades de la SHF para auditorías y visitas.

Los intermediarios financieros deberán permitir a SHF llevar a cabo auditorías a través de su personal o de terceros a efecto de verificar que las operaciones sean con apego a la normatividad aplicable debiendo proporcionar la información y/o documentación que les sea solicitada. En caso de incumplimiento, SHF podrá denegarles asignaciones de nuevas líneas de crédito y garantías, así como dar por vencidas anticipadamente líneas y garantías previamente otorgadas.

5.11 Flujo de Caja.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán enviar mensualmente a SHF a la dirección electrónica: acrediticio@shf.gob.mx, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, la información contenida en el Anexo 29 de esta Condiciones, el cual se relaciona con el flujo de caja.

TRANSITORIOS

Referencia 09/2008, de 11 de febrero de 2008.

PRIMERO. La disposición a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 de estas Condiciones, relacionado con el esquema “Apoyo INFONAVIT”, será aplicable para los créditos que se hayan escriturado a partir del 6 de agosto de 2007.

SEGUNDO. La disposición a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 de estas Condiciones, relacionado con los esquemas “Cofinanciamiento INFONAVIT” y “Cofinanciamiento Ingresos Adicionales”, será aplicable para los créditos que se hayan escriturado a partir del 25 de octubre de 2007.

Referencia 41/2008, de 9 de diciembre de 2008.

PRIMERO. Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 41/2008 de 9 de diciembre 2008, entrarán en vigor ese mismo día.

Referencia 7/2013, de 22 de febrero de 2013.

PRIMERO. Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 7/2013 de 22 de febrero de 2013, entrarán en vigor el 1° de marzo de 2013.

SOFOL/SOFOM NOMBRE #

REPORTE AL: _____

Numeral	Activo	Saldo Insoluto Neto	reservas específicas	activo neto de reservas específicas	Índice de apalancamiento	k requerido	Ponderador de Activos	Activos Ponderados por Riesgo de Crédito
I	Caja, depósitos, valores y créditos a cargo de Banxico, Gobierno Federal, Bancos Centrales o gobiernos con Alto Grado de Inversión.	-	-	-	0%	\$ -	0%	-
II	Depósitos, valores y créditos a cargo de entidades financieras integrantes del grupo financiero al que pertenece la institución, Bancos centrales con Grado de inversión.	-	-	-	1.6%	\$ -	20%	-
III	Individual conforme a lo establecido en el numeral 5.4.2.1 fracción III inciso b	-	-	-	4.0%	\$ -	50%	-
IV.a	Depósitos y valores no incluidos en el numeral I y II	-	-	-	8.0%	\$ -	100%	-
IV.b	Créditos Individuales no incluidos en numeral III	-	-	-	8.0%	\$ -	100%	-
IV.c	Créditos diferentes a los individuales	-	-	-	8.0%	\$ -	100%	-
IV.d	Bienes adjudicados	-	-	-	8.0%	\$ -	100%	-
V.a	Excedente sin garantía	-	-	-	100%	\$ -	1250%	-
V.b	Derogado	-	-	-	100%	\$ -	1250%	-
V.c	Derogado	-	-	-	100%	\$ -	1250%	-
V.d	Derogado	-	-	-	100%	\$ -	1250%	-
V.e	Derogado	-	-	-	100%	\$ -	1250%	-

Subtotal 1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -				
------------	------	------	------	------	--	--	--	--

Créditos Sindicados (antes créditos de responsabilidad compartida y colaboración)

	Construcción	Menos monto cedido en garantía a otro intermediaric	\$ -	8.0%	\$ -	100%	
	Construcción	Más monto otorgado en garantía por otro intermediaric	\$ -	8.0%	\$ -	100%	

Subtotal 2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			
------------	------	------	------	------	--	--	--

Monto de las Líneas con GPO's

		Monto de las líneas firmadas a la fecha (excepto pago de pasivos)	\$ -				
		Monto Ejercido a la fecha	\$ -				
IV.e	Construcción	Saldo no dispuesto (se capitaliza 20%)	\$ -	1.6%	\$ -	20%	-

Subtotal 3	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			
------------	------	------	------	------	--	--	--

Monto de las Líneas de crédito individual

		Monto de las líneas firmadas a la fecha	\$ -				
		Monto Ejercido a la fecha	\$ -				
IV.f	Individual	Saldo no dispuesto (se capitaliza 20%)	\$ -	1.6%	\$ -	20%	-

Subtotal 4	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			
------------	------	------	------	------	--	--	--

5.4.2.2. INTEGRACIÓN DEL CAPITAL NETO

5.4.2.2.1	Capital básico:		\$ -
más	a) Capital Contable registrado en balance al cierre del mes que comprende este reporte:		\$ -
menos	b) +/- (reservas constituidas - reservas requeridas)		\$ -
menos	c) Excedente de créditos a Grupos de Interés Común		\$ -
menos	d) Excedente de créditos Relacionados		\$ -
menos	e) Excedente de créditos hipotecarios a proyectos de construcción de promotores relacionados		\$ -
menos	f) Excedente de créditos hipotecarios a proyectos de construcción de promotores que forman un Grupo de Interés Común		\$ -
5.4.2.2.2	Capital complementario:		\$ -
más	a) Mínimo entre:		\$ -
	Estimaciones preventivas generales para riesgo crediticio o:	\$ -	
	Activos ponderados por riesgo de crédito netos de reservas multiplicados por 0.0125	\$ -	
más	b) Monto de las obligaciones subordinadas de conversión a capital reportadas y autorizadas por SHF.		\$ -
menos	c) Bonos subordinados o cualquier derecho en primera pérdida.		\$ -
C A P I T A L N E T O			\$ -

ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN

Activos sujetos a riesgo de crédito	\$ -
Capital neto	\$ -
ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN	
Capacidad disponible de acuerdo a su capital neto:	\$ -

ANEXO 10 bis
ALERTAS TEMPRANAS
REFERENCIA 1

Indicador	Valor	Indicador	Valor	Sanción	Intermediarios Financieros (IF) susceptibles de presentar un plan con posterioridad
Índice de Capitalización (ICAP)	>= 11%				
	>= 10% y < 11%			1. Se podrá suspender la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF.	1. Si un IF se ubica en este rango, después de haber reportado un ICAP mayor o igual a 11% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar un ICAP mayor o igual a 11% en un periodo no mayor a 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse el plan en un plazo de 3 meses, se podrá aplicar dicha sanción. 2. Los IFs que se ubiquen en este rango y que no hubiesen reportado un ICAP mayor o igual a 11% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.
	>= 8% y < 10%			1. Se podrá suspender la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF. 2. Se hace del conocimiento del Comité de Crédito y Garantías de SHF, el cual: a. Podrá suspender la disposición de líneas de crédito ya firmadas con SHF, excepto aquellas cuyo destino sea el fondeo de cartera puente ya iniciada. b. Aprobará un plan en el que se establezcan las estrategias a seguir para que el IF alcance un ICAP mayor o igual a 11%, dentro de las cuales se podrá requerir un plan de reducción de gastos que incluya la suspensión de aumentos en sueldos, bonos y pago de dividendos.	1. Si un IF se ubica en este rango, después de haber reportado un ICAP mayor o igual a 10% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar un ICAP mayor o igual a 11% en un periodo no mayor a 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse el plan en un plazo de 3 meses, se podrá aplicar dicha sanción. 2. Los IFs que se ubiquen en este rango y que no hubiesen reportado un ICAP mayor o igual a 10% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.
	<8%			1. Se suspenderá la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF. 2. Se hace del conocimiento del Comité de Crédito y Garantías de SHF, el cual: a. Podrá suspender la disposición de líneas de crédito ya firmadas con SHF, excepto aquellas cuyo destino sea el fondeo de cartera puente ya iniciada. b. Aprobará un plan en el que se establezcan las estrategias a seguir para que el IF alcance un ICAP mayor o igual a 11%, dentro de las cuales se podrá requerir un plan de reducción de gastos que incluya la suspensión de aumentos en sueldos, bonos y pago de dividendos. c. Podrá dar por vencidas de manera anticipada, las líneas de crédito que el IF mantenga con SHF.	1. Si un IF se ubica en este rango, después de haber reportado un ICAP mayor o igual a 8% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar un ICAP mayor o igual a 11% en un periodo no mayor a 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse el plan en un plazo de 3 meses, se podrá aplicar dicha sanción. 2. Los IFs que se ubiquen en este rango y que no hubiesen reportado un ICAP mayor o igual a 8% durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.

Indicador	Valor	Indicador	Valor	Sanción	IF susceptibles de presentar un plan con posterioridad
Reservas Constituidas / Reservas Requeridas	>= 100%				
	< 100%			<p>1. Se suspende la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF</p> <p>2. En caso de que dicho indicador se ubique por debajo del límite por 3 meses consecutivos, se hace del conocimiento del Comité de Crédito y Garantías de SHF, el cual:</p> <p>a. Podrá suspender la disposición de líneas ya firmadas con SHF, excepto aquéllas cuyo destino sea el fondeo de cartera puente ya iniciada.</p> <p>b. Podrá dar por vencidas de manera anticipada, las líneas de crédito que el IF mantenga con SHF.</p>	
Pasivos Bursátiles de corto plazo / Pasivo Total	<= 5%				
	>5% y < =10%	Liquidez*	>= 30%		
			< 30%	<p>1. Se podrá suspender la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF.</p>	<p>1. Si un IF se ubica en este rango, después de haberse ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar este límite en 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse con el plan en 3 meses, se podrá aplicar la sanción establecida.</p> <p>2. Los IFs que se ubiquen en este rango, y que no se hayan ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.</p>
	>10%			<p>1. Se suspenderá la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF.</p> <p>2. Se hace del conocimiento del Comité de Crédito y Garantías de SHF, el cual:</p> <p>a. Podrá suspender la disposición de líneas ya firmadas con SHF, excepto aquéllas cuyo destino sea el fondeo de cartera puente ya iniciada.</p> <p>b. Podrá dar por vencidas de manera anticipada, las líneas de crédito que el IF mantenga con SHF.</p>	<p>1. Si un IF se ubica en este rango, después de haberse ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar este límite en 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse con el plan en 3 meses, se podrá aplicar la sanción establecida.</p> <p>2. Los IFs que se ubiquen en este rango, y que no se hayan ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.</p>
Pasivos Bursátiles / Pasivo Total	<= 10%				
	>10%			<p>1. Se suspenderá la autorización de nuevas líneas de crédito con SHF.</p> <p>2. Se hace del conocimiento del Comité de Crédito y Garantías de SHF, el cual:</p> <p>a. Podrá suspender la disposición de líneas ya firmadas con SHF, excepto aquéllas cuyo destino sea el fondeo de cartera puente ya iniciada.</p> <p>b. Podrá dar por vencidas de manera anticipada, las líneas de crédito que el IF mantenga con SHF.</p>	<p>1. Si un IF se ubica en este rango, después de haberse ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más, podrá presentar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, un plan para alcanzar este límite en 3 meses, periodo en el cual estará exento de la sanción correspondiente. De no presentar el plan en el plazo establecido o de no cumplirse con el plan en 3 meses, se podrá aplicar la sanción establecida.</p> <p>2. Los IFs que se ubiquen en este rango, y que no se hayan ubicado dentro del límite establecido durante los 6 meses inmediatos anteriores o más serán sujetos de la sanción establecida.</p>

* Calculado conforme al Anexo 23.

ENTIDAD FINANCIERA:

REPORTE AL:

SALDO** O INDICADOR AL CIERRE DEL PERIODO

1. ICAP (CONFORME AL ANEXO 10)	
2. RESERVAS CONSTITUIDAS / RESERVAS REQUERIDAS (A/B)	
A) ESTIMACIONES PREVENTIVAS REGISTRADAS EN EL BALANCE GENERAL	
B) RESERVAS REQUERIDAS CONFORME AL ANEXO 15 Y ANEXO 16	
3. IMOR INDIVIDUAL (C/D)	
C) CARTERA INDIVIDUAL VENCIDA REGISTRADA EN EL BALANCE GENERAL	
D) CARTERA INDIVIDUAL TOTAL REGISTRADA EN EL BALANCE GENERAL	
4. IMOR PUENTE (E/F)	
E) CARTERA PUENTE VENCIDA REGISTRADA EN EL BALANCE GENERAL	
F) CARTERA PUENTE TOTAL REGISTRADA EN EL BALANCE GENERAL	
5. ICOB TOTAL (A/G)	
G) CARTERA VENCIDA TOTAL REGISTRADA EN EL BALANCE GENERAL	
6. PASIVOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO / PASIVO TOTAL (H/I)	
H) SALDO DE PASIVOS BURSÁTILES CON VENCIMIENTO MENOR O IGUAL A 1 AÑO*	
I) PASIVO TOTAL REGISTRADO EN EL BALANCE GENERAL	
7. INDICADOR DE LIQUIDEZ (CONFORME AL ANEXO 23)	
8. PASIVOS BURSÁTILES / PASIVO TOTAL (J/I)	
J) PASIVOS BURSÁTILES REGISTRADOS EN EL BALANCE GENERAL	

* Incluye pasivos bursátiles a corto plazo y de los pasivos bursátiles a largo plazo con amortización periódica, la parte que amortiza en un plazo menor o igual a un año.

** Saldo insoluto en pesos.

ANEXO 22
DISTRIBUCIÓN DE LAS FUENTES DE FONDEO PARA CARTERA INDIVIDUAL Y CARTERA DIFERENTE DE LA INDIVIDUAL
REFERENCIA 5.4.1

NOMBRE DEL INTERMEDIARIO:

FECHA:

LISTADO DE FONDEO DESTINADO A CRÉDITO INDIVIDUAL

* debe de cuadrar con Balance General.

** Al finalizar el programa. Al finalizar el periodo de gracia. Amortización creciente. Amortización constante.

Tipo de FONDEO	Saldo de Cartera Individual Financiado (Activo)*	Monto Línea	Monto dispuesto en el mes	Saldo de la línea (Pasivo)*	Tipo de Garantía (fiduciaria, hipotecaria, quirografario, etc)	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Forma de **Amortización
Líneas de Crédito SHF para adquisición	\$ -	-							
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas de Liquidez SHF	\$ -	-							
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas FOVI Tradicional	\$ -	-							
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas de Liquidez FOVI	\$ -	-							
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Pasivos Bursátiles	\$ -	-							
-Emisión 1									
-Emisión 2									
-Emisión 3									
Almacenamiento*	\$ -	-							
-Fideicomiso 1									
-Fideicomiso 2									
-Fideicomiso 3									
Otro FONDEO**	\$ -	-							
-Otro FONDEO 1									
-Otro FONDEO 2									
-Otro FONDEO 3									
Recursos Propios									
Bursatilizaciones									
TOTAL	\$ -	\$ -							

**Especificar nombre de Institución Financiera o Fideicomiso.

LISTADO DE FONDEO DESTINADO A CRÉDITO PUENTE

* debe de cuadrar con Balance General.

** Al finalizar el programa. Al finalizar el periodo de gracia. Amortización creciente. Amortización constante.

Tipo de FONDEO	Saldo de Cartera Puente Financiado (Activo)*	Monto Línea	Monto dispuesto en el mes	Saldo de la línea (Pasivo)*	Tipo de Garantía (fiduciaria, hipotecaria, quirografario, etc)	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Forma de **Amortización
Líneas de Liquidez SHF	\$ -	-							
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas de Liquidez FOVI	\$ -	\$ -		\$ -					
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas FONDEO Puente Directo SHF	\$ -	\$ -		\$ -					
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Líneas de FONDEO con GPO	\$ -	\$ -		\$ -					
-Línea 1									
-Línea 2									
-Línea 3									
Pasivos Bursátiles	\$ -	\$ -		\$ -					
-Emisión 1									
-Emisión 2									
-Emisión 3									
Almacenamiento*	\$ -	\$ -		\$ -					
-Fideicomiso 1									
-Fideicomiso 2									
-Fideicomiso 3									
Otro FONDEO**	\$ -	\$ -		\$ -					
-Otro FONDEO 1									
-Otro FONDEO 2									
-Otro FONDEO 3									
Recursos Propios									
Bursatilizaciones									
TOTAL	\$ -	\$ -		\$ -					

**Especificar nombre de Institución Financiera o Fideicomiso.

LÍNEAS SIN GARANTÍA

* debe de cuadrar con Balance General.

** Al finalizar el programa. Al finalizar el periodo de gracia. Amortización creciente. Amortización constante.

Tipo de FONDEO	Monto Línea	Saldo de la línea (pasivo)*	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Forma de **Amortización
Líneas sin garantía	\$ -	-				
-Línea 1						
-Línea 2						
-Línea 3						

PASIVOS BURSÁTILES

* debe de cuadrar con Balance General.

Tipo de FONDEO	Saldo de Cartera Puente Financiado (Activo)*	Monto Línea	Saldo de la línea (pasivo)*	Tipo de producto (puente o individual)
Pasivos Bursátiles con GPO 65%.	\$ -	-	\$ -	
-Emisión 1				
-Emisión 2				
-Emisión 3				

LISTADO DE FONDEO DE BIENES ADJUDICADOS

* debe de cuadrar con Balance General.

Tipo de FONDEO	Saldo en balance (Activo)*	Saldo de pasivo asociado (Pasivo)*	Tipo de activo: Individual o puente
fondeador 1			
fondeador 2			
fondeador 3			
fondeador 4			

ANEXO 23
REPORTE DE LIQUIDEZ
REFERENCIA 5.4.1

ENTIDAD FINANCIERA:
 REPORTE AL:

	MONTO
A) DISPONIBILIDADES	0
B) INVERSIONES EN VALORES	0
C) VALOR DE RESIDUALES Y CONSTANCIAS REGISTRADAS EN INVERSIONES EN VALORES	0
D) OTRAS DISPONIBILIDADES O INVERSIONES EN VALORES RESTRINGIDAS	0
E) SALDO DE PASIVOS BURSÁTILES CON VENCIMIENTO MENOR O IGUAL A 1 AÑO*	0
F) SALDO DE PASIVOS BANCARIOS CON VENCIMIENTO O AMORTIZACIÓN MENOR O IGUAL A UN AÑO	0
G) INDICADOR DE LIQUIDEZ = (A + B - C - D)/(E + F)	0

*Incluye pasivos bursátiles a corto plazo y de los pasivos bursátiles a largo plazo con amortización periódica, la parte que amortiza en un plazo menor o igual a un año.

INTEGRACION DE PASIVO BANCARIO Y/O BURSÁTIL:		
ACREEDOR	C.P.	L.P.
-Acreedor 1		
-Acreedor 2		
-Acreedor 3		
-Acreedor N		
TOTAL	0	0