

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**  
**Sociedad Nacional de Crédito**  
**Institución de Banca de Desarrollo**

**5 de mayo de 2003.**

**A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE Y  
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO  
DEL RAMO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO:**

**Referencia: 20/2003.**

**Asunto: Modificaciones a las Condiciones  
Generales de Financiamiento. (VI)**

De conformidad con lo acordado por el Consejo Directivo de esta Sociedad, en su sesión extraordinaria número 5 de fecha 11 de marzo de 2003, se modifican los puntos 1.4.14, 4.1.3, 5.4 y se agregan el punto 4.5 y los transitorios correspondientes a las Condiciones Generales de Financiamiento. Estas modificaciones estarán en vigor el 5 de mayo de 2003.

Por lo anterior, se deberán sustituir las hojas 6, 19, 21 y 25, y agregar las hojas 25 I, 25 II, 25 III, 25 IV y 36 de las citadas Condiciones.

**Atentamente**

**LIC. ROLANDO GONZÁLEZ FLORES**  
Director General Adjunto Jurídico Fiduciario

**ACT. JESÚS ALAN ELIZONDO FLORES**  
Director General Adjunto de Riesgos y  
Planeación Estratégica

El proyecto ejecutivo deberá contar con una estimación del valor actual máximo por unidad modelo de vivienda o producto que refiera el proyecto, expresada en UDIS, como si la misma estuviera terminada. Dicha estimación será efectuada por los intermediarios financieros que otorgarán el crédito.

#### **1.4.11 Registro de proyecto ejecutivo.**

Los intermediarios financieros deberán registrar el proyecto ejecutivo en la SHF y es requisito para que la construcción o adquisición de la vivienda nueva y el equipamiento comercial puedan ser financiados. Para tal efecto, los intermediarios financieros deberán observar lo señalado en el Anexo 2 de estas Condiciones.

#### **1.4.12 Cambio de ubicación.**

Los intermediarios financieros podrán solicitar el cambio de ubicación de viviendas sin iniciar; siempre y cuando sea dentro del mismo conjunto habitacional.

Las obras de urbanización y edificación deberán basarse y coincidir en todos sus aspectos con los planos y documentos que sirvieron de base para registrar el proyecto ejecutivo.

#### **1.4.13 Modificaciones.**

Todos los cambios en el proyecto ejecutivo que requieran, por disposición legal, modificar la licencia de construcción y/o permisos expedidos, deberán efectuarse previo al ejercicio del crédito individual, de lo contrario se perderán las garantías que haya otorgado la SHF.

#### **1.4.14 Derogado.**

### **1.5 Condiciones financieras.**

#### **1.5.1 Valor máximo.**

El valor máximo de la vivienda objeto de apoyo, al momento de la escrituración, será:

## CAPÍTULO IV

### 4. ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS.

#### 4.1 Asignación de créditos a que se refieren los Capítulos I y II de estas Condiciones.

##### 4.1.1 Solicitantes.

Sólo podrán ser solicitantes las Instituciones de Banca Múltiple, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Hipotecario o Inmobiliario (sociedades financieras) y las Instituciones de Seguros, actuando por cuenta propia o en su carácter de fiduciarias y que se encuentren inscritas en el registro de la SHF, así como los fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal en la operación de que se trate.

##### 4.1.2 Solicitud de crédito.

Los intermediarios financieros deberán solicitar los créditos en los formatos que determine la SHF. Cada solicitud se referirá a un sólo proyecto.

##### 4.1.3 Comisión por solicitud de crédito y por inscripción.

Los intermediarios financieros deberán cubrir a la SHF por concepto de solicitud de crédito, una comisión equivalente al 0.5 al millar del monto del crédito solicitado que en ningún caso se devolverá. La SHF señalará la forma en que deberá efectuarse este pago.

Los intermediarios financieros deberán cubrir a la SHF por concepto de inscripción, una comisión equivalente a 0.5 al millar del monto del crédito solicitado. Esta comisión deberá ser pagada en los términos que lo indique la SHF y será devuelta cuando en un plazo no mayor de dos años, contado a partir de la fecha de la asignación de los créditos, los intermediarios financieros hayan ejercido los créditos individuales correspondientes al proyecto habitacional respectivo.

##### 4.1.4 Efectos de las solicitudes.

Las solicitudes de crédito presentadas serán obligatorias e irrevocables, surtirán los efectos más amplios que en derecho correspondan e implicarán la aceptación del solicitante a todas y cada una de las disposiciones contenidas en estas Condiciones.

##### 4.1.5 Solicitudes no válidas.

Son aquéllas que no cumplan con las características que al respecto señale la SHF.

1° 22/04/02. Ref. 15/2002.

2° 02/10/02. Ref. 41/2002.

3° 13/02/03. Ref. 08/2003.

4° 05/05/03. Ref. 20/2003.

Asimismo, deberán requerirlo para que antes de efectuar la segunda ministración del crédito de largo plazo, envíe a la SHF la información sobre costos de titulación de las hipotecas de la primera ministración, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 6 de estas Condiciones.

Los intermediarios financieros deberán dar aviso a la SHF de la fecha de inicio de las obras de construcción correspondientes dentro de los diez días posteriores e informar si ejercerán o no recursos de la SHF para financiar dicha construcción, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 7 de estas Condiciones. Presentada esta información deberán entregar cada mes, el avance de las obras de construcción.

La información indicada en este punto deberá presentarse en los formatos y términos que señale la SHF.

#### **4.2 Asignación de líneas de crédito a intermediarios financieros para financiar la adquisición de vivienda usada y su mejora, la construcción o mejora de vivienda por individuos en terreno propio que no podrá estar fideicomitado y, la liquidación de pasivos contraídos en la propia adquisición.**

La SHF abrirá líneas de crédito revolventes, inicialmente para 200 viviendas de hasta 500,000 UDIS por intermediario financiero, con un límite para cada uno del cinco por ciento del monto total de compromisos de la SHF. El total de estas líneas de crédito será de hasta el 20 por ciento del total de compromisos.

#### **4.3 Asignación de líneas de crédito a intermediarios financieros para financiar la adquisición de vivienda nueva en forma aislada.**

La SHF abrirá líneas de crédito revolventes, hasta el monto que ésta determine, para financiar la adquisición de vivienda nueva de acuerdo con lo señalado en estas Condiciones y en las demás disposiciones que establezca la misma.

#### **4.4 Asignación de créditos y garantías a que se refiere el Capítulo III de estas Condiciones.**

La determinará la SHF y el proyecto podrá exceder de 300 viviendas.

#### **4.5 Cesión de créditos.**

Previa solicitud y cuando la SHF lo considere conveniente, podrá autorizar las cesiones de créditos entre intermediarios financieros.

## **5.4 Régimen de capitalización.**

### **5.4.1 Índice de capital.**

Los intermediarios financieros deberán contar con un índice de capitalización no menor al ocho por ciento. Dicho índice se calculará como el resultado de dividir el capital contable más las reservas preventivas por riesgo de crédito y los activos ponderados por riesgo según se definen en el punto 5.4.2 siguiente.

- a) En caso de falta de capital al momento de la individualización de los créditos se condicionará el otorgamiento de los recursos para tal concepto a la aportación de capital adicional. En caso de que el intermediario financiero no cuente con capacidad, la SHF podrá instruir la transferencia de compromisos a otro intermediario financiero que si cuente con ella.
- b) En caso de falta de capital al momento de la disposición de recursos para los créditos a la construcción que no se hayan iniciado, se condicionará el otorgamiento de los recursos para tal concepto a la aportación de capital adicional, la SHF podrá instruir la transferencia de compromisos a otro intermediario financiero.
- c) En caso de falta de capital para un crédito a la construcción en el cual se haya hecho alguna disposición de recursos, ya sea de la SHF o provenientes de otra fuente, se continuará con la administración de dichos proyectos, la SHF podrá instruir la transferencia de compromisos a otro intermediario financiero.

### **5.4.2 Reglas para la ponderación de activos sujetos a riesgo.**

**5.4.2.1** Las sociedades financieras deben demostrar mensualmente que la suma del capital contable más las provisiones preventivas para riesgos de crédito son mayores o iguales a la suma de los rubros siguientes:

- I. 90%, 60% o 30%:
  - a) Del saldo insoluto neto de los créditos individuales otorgados con la garantía de SHF, y que estará en función de lo establecido en el punto 5.4.4 de estas Condiciones. Dicho saldo deberá determinarse conforme con lo señalado en el inciso a) del punto 5.4.3 de estas Condiciones.
- II. 100%:
  - a) Del saldo insoluto neto de los créditos individuales, otorgados sin la garantía de la SHF, que deberá determinarse conforme con lo señalado en el inciso b) del punto 5.4.3 de estas Condiciones.

- b) Del saldo insoluto neto de los créditos otorgados para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual, que deberá determinarse conforme con lo señalado en el inciso c) del punto 5.4.3 de estas Condiciones.
  - c) Del 20% del saldo no dispuesto de las líneas de crédito otorgadas a los intermediarios financieros con garantía de pago oportuno de la SHF.
- III. 168.8%:
- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con la garantía de la SHF que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas.
  - b) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía de la SHF que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas, cuyo enganche haya sido mayor de 25 por ciento.
- IV. 337.5%:
- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía de la SHF que presenten de cuatro a seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido menor o igual al 25 por ciento.
  - b) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados con la garantía de la SHF que presenten más de seis mensualidades vencidas.
  - c) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía de la SHF que presenten más de seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido mayor de 25 por ciento.
- V. 675%:
- a) Del saldo insoluto de los créditos individuales otorgados sin la garantía de la SHF que presenten más de seis mensualidades vencidas y cuyo enganche haya sido menor o igual al 25 por ciento.
  - b) Del saldo insoluto de los créditos para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual que presenten de tres a seis mensualidades de mora.
- VI. 1250%:
- a) Del saldo insoluto de los créditos para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual, que cuentan con más de seis mensualidades de mora.
  - b) Del saldo insoluto de los créditos con problemas legales o judiciales derivados de la inexistencia o insuficiencia de la garantía al otorgar el crédito.

- c) Del saldo insoluto de los créditos otorgados sin consultar al menos a una sociedad de información crediticia u otras fuentes con presencia regional.
  - d) Del saldo insoluto de los créditos otorgados a los acreditados, que la sociedad de información crediticia reporte con cartera vencida durante el proceso de originación, en los términos de la circular 1413 emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el 30 de septiembre de 1998, sus modificaciones o, en su caso, las disposiciones normativas que la sustituyan.
  - e) Del monto de los créditos otorgados a personas morales, cuando los accionistas que controlen más del 25 por ciento de dicha persona moral, reporten cartera vencida en alguna sociedad de información crediticia, en los términos de la circular 1413 emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el 30 de septiembre de 1998, sus modificaciones o, en su caso, las disposiciones normativas que la sustituyan.
  - f) Del excedente de los créditos individuales originados a través de promotores y de acuerdo con lo señalado en el segundo párrafo del punto 5.5.2.2.3 de estas Condiciones.
  - g) Del excedente de los créditos otorgados sin garantía hipotecaria definidos y permitidos en el punto 5.5.2.2.1 de estas Condiciones.
  - h) Del excedente de los créditos para construcción máximos definidos y permitidos en el punto 5.5.2.2.2. de estas Condiciones.
  - i) Del saldo insoluto al último día de cada mes, de los créditos relacionados.
- VII. 1250%:
- a) De los bonos subordinados, cuentas por cobrar o cualquier derecho en primera pérdida adquiridos como resultado de operaciones de bursatilización de cartera. Esto siempre y cuando dicho valor sea menor al capital que requeriría la totalidad de la cartera bursatilizada si estuviera en el balance del intermediario financiero. En caso de que sea mayor este último requerimiento, el capital requerido por dichos bonos, cuentas o derechos será el que requerirá la totalidad de la cartera bursatilizada si estuviera en el balance del intermediario financiero.

Los créditos que las sociedades financieras capitalicen en cualquiera de los casos señalados en los incisos contenidos en las fracciones VI y VII, estarán exentos de cumplir con lo señalado en las fracciones III, IV y V de este punto.

### 5.4.3 Determinación de los saldos insolutos netos.

a) El saldo insoluto neto de los créditos individuales con garantía de la SHF, se determinará con base en:

- El saldo insoluto de los créditos individuales con garantía de la SHF, con cero a tres mensualidades vencidas;

Más

- El 20% del valor de los créditos comprometidos con la SHF, objeto de individualización (respecto con los compromisos de financiamiento de créditos individuales que se adquieran a partir del 5 de mayo de 2003);

Menos

- El saldo insoluto de los créditos individuales con garantía de la SHF que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del punto 5.4.2 anterior.

b) El saldo insoluto neto de los créditos individuales sin garantía de la SHF, deberá determinarse con base en el siguiente cálculo:

- El saldo insoluto de los créditos individuales sin garantía de la SHF, con cero a tres mensualidades vencidas;

Menos

- El saldo insoluto de los créditos individuales sin garantía de la SHF, que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del punto 5.4.2 anterior.

c) El saldo insoluto neto de los créditos para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual, deberá determinarse con base en el siguiente cálculo:

- El saldo insoluto de los créditos para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual, con cero a tres mensualidades vencidas;

Más

- El 20% del valor de los créditos comprometidos con la SHF y no ejercidos, cuyo objeto sea la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual (respecto con los compromisos de financiamiento de créditos a la construcción que se adquieran a partir del 5 de mayo de 2003);

Menos

- El monto de apalancamiento específico que resulte de la suma de los incisos e), g), h) e i) de la fracción VI del punto 5.4.2 anterior;

Menos

- La parte correspondiente a los créditos para la construcción, así como cualquier otro fin distinto al crédito individual, que se encuentren incluidos en los incisos b), c), d) y f) de la fracción VI del punto 5.4.2 anterior.

#### **5.4.4. Criterios para la ponderación de créditos individuales sujetos a riesgo.**

##### **5.4.4.1 Condiciones necesarias.**

El ponderador de activos estará en función de la calificación como “Administrador de Activos” que obtenga el intermediario financiero de una agencia calificadora reconocida, con base en:

Calificación de administrador de activos	Ponderador
Excelente.	30%
Promedio alto.	60%
Promedio.	90%

O para ponderar al 60%, contar con el beneficio de reducción de capital de 7.2% a 4.8% que, en su caso, les haya otorgado el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

##### **5.4.4.2 Condición necesaria y suficiente.**

Cumplir con los requisitos que para dicho fin establezca la SHF.

#### **5.5 Operación.**

##### **5.5.1 Auditorías externas.**

El cumplimiento a lo señalado en estas Condiciones, así como los estados financieros y de responsabilidades, deberán ser auditados anualmente por auditores externos nombrados por la asamblea de accionistas, y con informes trimestrales de los auditores internos sobre el cumplimiento de las condiciones de la SHF sobre la originación y administración de los créditos e informe sobre las causas de la cartera vencida en créditos para la construcción y las acciones para corregirla, cuando los créditos hayan sido otorgados con apoyo de la SHF. En el caso de las sociedades financieras, deberán elegir del listado que la SHF les proporcione para tal efecto.

El auditor externo designado por la firma, tratándose de sociedades financieras, no podrá tener conflicto de interés, ni podrá dictaminar los estados financieros de la

**TRANSITORIOS**  
**Referencia 20/2003, del 5 de mayo de 2003**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa correspondientes al comunicado con referencia 20/2003, de fecha 5 de mayo de 2003, entrarán en vigor ese mismo día.

**SEGUNDO.** Durante el 2003, los intermediarios financieros podrán contar con líneas de crédito para financiar la adquisición de viviendas. El monto será el equivalente a 20 centavos por cada peso que esos intermediarios financieros prepaguen a esta Sociedad respecto con créditos concedidos para la construcción de viviendas y cuya fecha de pago sea posterior al 31 de diciembre de 2003. Para tal efecto contarán con la garantía de pago oportuno en los financiamientos que obtengan de instituciones de crédito para efectuar los citados prepagos.

**TERCERO.** Respecto con la modificación al punto 5.4 de estas Condiciones se estará a lo siguiente:

- a. Para comenzar a operar el esquema de capitalización se aplicará a la información recibida de los intermediarios financieros con fecha de enero 2003.
- b. Para aquellas sociedades financieras que no cumplan con el requerimiento mínimo de capital a la fecha antes mencionada, deberán presentar un programa de ajuste aprobado por su consejo de administración y que vencerá a más tardar en febrero de 2004. El programa autorizado por el consejo de administración deberá ser sometido a la autorización de la SHF, misma que verificará su cumplimiento trimestralmente.
- c. Si en las evaluaciones trimestrales se detecta algún incumplimiento del plan propuesto, se aplicarán los incisos a) a c) del punto 5.4.1 de estas Condiciones.
- d. Se propone emitir nuevas reglas de capitalización en el tercer trimestre de 2003, mismas que tendrán por objeto afinar el análisis de riesgo de cada sociedad financiera y generar requerimientos de capital en función de la calidad de su cartera. Para aquellas sociedades financieras que resulte más conveniente el nuevo régimen de capital, podrán acogerse al mismo de manera inmediata mientras que de lo contrario, deberán adoptar el nuevo régimen teniendo como plazo final del cumplimiento el mes de junio de 2004.

**CUARTO.** Los intermediarios financieros que hayan otorgado su primer crédito individual en un plazo menor a 36 meses a la fecha de análisis, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el punto 5.3 de estas Condiciones estarán, a lo siguiente:

<b>PLAZO DE TRANSICIÓN</b>
Meses después del otorgamiento de su primer crédito individual.
1-30 meses Sin calificación.
31-39 meses BB-
40-48 meses BB
49-60 meses BB+
60 meses en adelante BBB-