



México D.F., 9 de Julio de 2003

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

Referencia: 33/2003

**Asunto: Operación de la Garantía de Pago Oportuno,
Pago de Pasivos a Líneas de Crédito, y Registro
de Proyectos**

En alcance al comunicado de referencia 50/2002, que especifica las condicionalidades del Programa de Garantía de Pago Oportuno (GPO) sobre líneas de crédito y emisiones, a continuación detallamos, respecto a las mencionadas líneas, la operación del Programa, las características para el pago de pasivos vigentes con esta Sociedad, así como nuevas disposiciones para el registro de proyectos al amparo del referido Programa.

I. OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE GARANTÍA DE PAGO OPORTUNO SOBRE LÍNEAS DE CRÉDITO:

a) Características generales:

1. Los recursos del financiamiento deberán ser destinados al otorgamiento de créditos o liquidación de pasivos contraídos con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), a que se refiere el Capítulo II de las Condiciones Generales de Financiamiento de SHF.
2. La GPO sólo se podrá otorgar en disposiciones de la línea de crédito, cuando exista financiamiento de créditos para adquisición de vivienda (individuales de largo plazo) asignados por SHF, se trate de financiamiento de la Línea II del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o del Programa del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
3. El plazo de vigencia será:
 - i. Mínimo de veinticuatro meses en caso de que el destino de los recursos sea el otorgamiento de apoyos financieros para nuevos proyectos, entendiendo por estos aquéllos que no cuentan con registro en SHF.



- ii. Mínimo de veinticuatro meses cuando, además del otorgamiento de apoyos financieros a que se refiere el párrafo anterior, el destino sea el pago de pasivos a SHF.
 - iii. Mínimo de seis meses, cuando el destino de los recursos sea exclusivamente para el pago de pasivos a SHF, debiendo dicho plazo ser congruente con el requerido, conforme al avance del proyecto, para la individualización de las viviendas.
 4. La instrumentación se llevará a cabo, por cada línea que otorguen los intermediarios financieros, mediante la suscripción de un contrato de garantía de pago oportuno y de un convenio de reconocimiento de adeudos y obligación de pago.
 5. Los contratos en los que se documente cada línea de crédito deberán establecer y mantener:
 - i. Que el ejercicio de los recursos esté condicionado a que cuente con la previa y expresa autorización de SHF para esos efectos y se permita su prepago sin penalización alguna.
 - ii. La subrogación de SHF en todos los derechos del Acreditante a efecto de poder repetir contra el patrimonio del Acreditado, en caso de ser ejercida la garantía de pago oportuno objeto del presente convenio.
 - iii. La obligación del Acreditante de remitir a SHF el último día hábil de cada mes el estado de cuenta del crédito.
 - iv. Que el depósito de los recursos por el ejercicio del crédito se notifique a SHF el mismo día en que se efectúe por parte del Acreditante y por parte del Acreditado vía comunicación electrónica a través de los Módulos provistos por SHF (si no se cuenta con este medio la confirmación se hará vía fax).
- b) Condiciones específicas a cargo del solicitante de línea de crédito (deudor):
 1. Deberán registrar en SHF los proyectos ejecutivos que serán apoyados financieramente con los recursos de la línea de crédito, así como mantener actualizada, a través del Módulo SHF, la información concerniente al ejercicio de los apoyos financieros, observando para tal efecto los siguientes supuestos:
 - i. Tratándose de nuevos proyectos, se debe solicitar su registro en SHF conforme a la normativa de la misma.
 - ii. Tratándose de proyectos ligados a un contrato activo en SHF:



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- En caso de que el destino de los recursos de dicho contrato sea mixto (construcción e individualización) y no exista saldo en construcción, se conservará el mismo número de asignación, vinculándolo con la línea de crédito de la cual derive y respecto de la que SHF otorgó su garantía. Si existe saldo en construcción se requiere previo pago de dicho saldo.
- Se otorgará un nuevo número de contrato asociado con la línea de crédito de la cual derive y respecto de la que SHF otorgó la GPO, en caso de que el destino del contrato sea exclusivamente la construcción y no exista saldo. Si existe saldo en construcción se requiere previo pago de dicho saldo.
- En caso de que el intermediario financiero requiera asignación de créditos individuales sobre un proyecto asociado a una línea de crédito para construcción respecto de la que SHF otorgó su garantía, deberá solicitarlo a SHF. Ésta otorgará un nuevo número de contrato asociado con la línea de crédito de la cual derive, siempre y cuando el Intermediario Financiero cubra las comisiones vigentes relativas a la nueva solicitud de crédito. Esto solamente procederá con aquellos contratos de líneas de crédito firmados hasta el día de la publicación de la presente circular.

En cualquier caso, para que los movimientos sean procedentes, se enviará a SHF una carta de instrucciones para que por cuenta y orden del intermediario financiero (deudor), SHF cubra los adeudos que tiene éste con la institución Acreditante, suscrita por un representante del intermediario financiero con poder general para actos de administración. El formato de esta carta se encuentra como Anexo A y forma parte de esta circular.

2. La garantía hipotecaria que se otorgue en los apoyos financieros que se proporcionen con los recursos de la línea de crédito, deberá constituirse en primer lugar a favor de SHF, así como estipular en los contratos que documenten los mismos, la cesión a favor de SHF a efecto de que pueda recuperar el importe del financiamiento mencionando tanto principal como accesorios. Dicha cesión surtirá efectos cuando el intermediario financiero (deudor) incumpla con cualquiera de las obligaciones que a su cargo se estipulan en las Condiciones Generales de Financiamiento, en los contratos suscritos y en las demás disposiciones emitidas por los mismos.
3. Enviar a SHF el estado de cuenta del crédito, el último hábil de cada mes, en el que de forma pormenorizada identifique el destino, aplicación y administración del mismo.

1)



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

4. La disposición de los recursos de la línea de crédito, será realizada previa autorización de SHF, a través del Módulo SHF, para lo cual se requerirá de la solicitud respectiva.
 5. Al recibir la ministración de recursos, previa autorización de SHF, deberá confirmar vía el Módulo SHF o en su defecto vía fax, la recepción de los mismos.
 6. Cuando la individualización de viviendas se realice con recursos de SHF, el saldo en construcción para cada vivienda será entregado por SHF directamente al Intermediario Financiero acreedor, siempre que dichas viviendas hayan sido apoyadas en su construcción al amparo de una línea de crédito con GPO.
- c) Condición específica a cargo del intermediario financiero otorgante de línea de crédito:
Al realizar la ministración de recursos, previa solicitud por parte de su acreditado y autorización de SHF, deberá confirmar vía el Módulo SHF o en su defecto vía fax.

II. PAGO DE PASIVOS

- a) Previamente a la contratación de la línea de crédito y su correspondiente garantía de pago oportuno, el Intermediario Financiero solicitante de la misma deberá precisar a SHF el destino de los recursos, ya sea pago de pasivos únicamente o registro de proyectos nuevos y pago de pasivos. Si se tratara de pago de pasivos exclusivamente, el intermediario deberá informar a SHF las asignaciones que serán objeto del prepago con los recursos de la mencionada línea.
- b) El pago de pasivos podrá realizarse durante la vigencia de la GPO y debe estar asociado a una liquidación total del adeudo que se tiene con SHF por asignación, por lo que si el Intermediario Financiero ha dispuesto de cierta cantidad asociada a una asignación de recursos para la construcción, la deberá liquidar totalmente.
- c) De no haber ejercido el cien por ciento del apoyo financiero otorgado por SHF, el Intermediario Financiero perderá el derecho de utilizar el saldo no ejercido previamente del apoyo financiero otorgado para la construcción por SHF.
- d) Al tratarse de un pago de pasivos para una asignación mixta (construcción e individualización), se mantendrán los compromisos adquiridos con SHF para la individualización de acuerdo con la normativa respectiva. El número de asignación quedará asociado a la línea de crédito utilizada para el pago. El pago se realizará convirtiendo el saldo en UDIS a su correspondiente en pesos a la fecha de dicho pago.
- e) Al registrarse la solicitud de pago de pasivos y para evitar movimientos en los saldos de los contratos asociados, estos serán bloqueados hasta por 5 días hábiles o hasta recibir el importe exacto del adeudo, lo que primero se presente.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

- f) Los flujos destinados al pago de pasivos otorgados por un Intermediario Financiero, deberán ser liquidados directamente a SHF mediante transferencia vía SIAC o SPEUA.

III. REGISTRO DE PROYECTOS

Con el fin de optimizar al máximo las líneas de crédito con GPO otorgadas a los Intermediarios Financieros, cuyo destino sea el pago de pasivos contraídos con SHF y la construcción de viviendas o exclusivamente la construcción de viviendas, a partir de esta fecha se permitirá el registro en SHF de proyectos hasta por un ciento veinte por ciento del total de la línea antes mencionada. Sin embargo, cabe destacar que no podrán exceder el monto total de la línea de crédito, en consecuencia, si resultara necesario, deberán proveer los recursos necesarios para la terminación de los proyectos apoyados financieramente.

Atentamente

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, SNC

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials 'CS' followed by a horizontal line.

Dr. Carlos Serrano Herrera
Director General Adjunto de Crédito

A handwritten signature in black ink, consisting of a complex, overlapping scribble of lines.

Lic. Rolando González Flores
Director General Adjunto Jurídico Fiduciario



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

Anexo A

México, D.F., ___ de _____ de ____

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Institución de Banca de Desarrollo.
Ejército Nacional No. 180, 10º piso.
Colonia Anzures.
11590 México, Distrito Federal.

At'n.: **DR. CARLOS SERRANO HERRERA**
Director General Adjunto de Crédito

Hacemos referencia a las operaciones que realiza esta Sociedad Financiera de Objeto Limitado utilizando los recursos provenientes del contrato de (apertura de crédito, línea de crédito, etc ...) celebrado con _____, S.____, Institución de Banca _____, el día _____, mismo que cuenta con la Garantía de Pago Oportuno otorgada por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF), mediante las cuales se otorgan apoyos financieros y/o se liquidan pasivos contraídos con SHF, a que se refiere el Capítulo II de las Condiciones Generales de Financiamiento de SHF.

Las operaciones antes descritas, incluyen proyectos cuya individualización (financiamiento para la adquisición) se realizará con recursos de SHF previamente asignados, por lo que en este acto y en representación de _____, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, se instruye irrevocablemente a Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, para que con cargo a los recursos de la individualización, abone directamente, vía SIAC del Banco de México, en la cuenta de la Institución de Crédito arriba mencionada, identificada con el número _____, clave _____, el saldo insoluto del crédito a la construcción derivado del contrato a que se refiere el párrafo anterior, correspondiente a cada vivienda objeto de la individualización y en el momento en que ésta se lleve a cabo.

Atentamente

**Firma de representante de la SOFOL
con facultades para actos de ADMINISTRACIÓN**

1