

“2003. Año del CCL Aniversario del Natalicio de
Don Miguel Hidalgo y Costilla, Padre de la Patria”.



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

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

26 de agosto 2003.

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

Referencia: 38/2003.

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

De conformidad con lo acordado por el Consejo Directivo de esta Sociedad, en sus sesiones números 6 y 7, de 5 de junio y de 5 de agosto de 2003, se modifican los puntos 1.4.10, 1.5.2.1, 1.5.3.1, 1.5.4.3, 1.5.4.5, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 4.5; se deroga el segundo párrafo del inciso c) del punto 5.4.3 y se agregan los puntos 1.6, 3.1.2.1, 5.4.3 inciso d), y los transitorios primero y segundo de esta remesa; así como los anexos 1.C, 4A1, 4A2, 4C1, 4C2, 4D1, 4D2 y 4D3 de las Condiciones Generales de Financiamiento. Estas modificaciones entrarán en vigor el 8 de septiembre de 2003, salvo lo señalado en el segundo de los citados transitorios.

Por lo anterior, se deberán sustituir las hojas 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 18, 21, 25III y 25 IV, y agregar la hoja 17 y los anexos mencionados de dichas Condiciones.

Atentamente

LIC. ROLANDO GONZALEZ FLORES.
Director General Adjunto Jurídico
Fiduciario

ACT. 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 no obstante que el financiamiento individual sea en pesos. 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:

- I. Hasta 250, 000 UDIS en la categoría B5;
- II. Más de 250,000 y hasta 350,000 UDIS en la categoría B6; y
- III. Más de 350,000 y hasta 500,000 UDIS en la categoría B7.

El valor máximo del equipamiento comercial objeto de apoyo, al momento de la escrituración, podrá ser hasta por el 20 por ciento del valor del conjunto habitacional.

En el caso de edificios de vivienda con locales comerciales en la planta baja, en proyectos de saturación urbana, el valor del equipamiento comercial podrá ser hasta por el 40 por ciento del valor del edificio y la SHF financiará su adquisición concluida su construcción.

Por saturación urbana se entienden los proyectos construidos dentro de las áreas ya edificadas de una ciudad, con una densidad de vivienda por hectárea mayor al promedio.

En caso de lotes con servicios su valor no podrá exceder de 150,000 UDIS.

1.5.1.1 Conceptos comprendidos en el valor.

El valor de la vivienda deberá comprender todas las áreas sobre las que el adquirente tenga derecho de propiedad, y se determinará mediante avalúo elaborado de conformidad con el formato contenido en el Anexo 1 de estas Condiciones, expedido por intermediario financiero autorizado en el momento del otorgamiento del crédito, que deberá reflejar el valor de mercado prevaleciente a esa fecha, independientemente del costo del terreno, de la edificación y de los subsidios recibidos. Para ese propósito, se deberá consultar la base de datos de la SHF, para comparar el valor de la vivienda con al menos dos cercanas y explicar las diferencias cuando excedan de un cinco por ciento.

En el caso de los centros históricos, se podrá excluir el valor del terreno para determinar el valor máximo de la vivienda objeto de apoyo de la SHF.

1.5.2 Monto de los créditos.

1.5.2.1 Para adquisición.

El importe del crédito destinado a financiar la adquisición de vivienda podrá comprender los productos indicados en el punto 1.1 incisos f) y g) de estas Condiciones. En la categoría B5 el importe del crédito, no podrá ser superior al 90 por ciento del valor de mercado de la misma cuando se trate de UDIS y del 85 por ciento cuando sea en pesos, estando o suponiéndola terminada y se determinará en UDIS o su equivalente en pesos. Tratándose de

las categorías B6 y B7, el importe del crédito no podrá ser superior al 85 y 80 por ciento, respectivamente. El crédito en pesos sólo podrá otorgarse a personas físicas y únicamente para la adquisición de vivienda nueva o usada.

Tratándose de la adquisición de lotes con servicios el monto máximo del crédito será de hasta el 70 por ciento del valor de venta.

1.5.2.2 Para arrendamiento y equipamiento comercial.

Cuando el destino del financiamiento sea la adquisición de vivienda para destinarse al arrendamiento o para la adquisición de equipamiento comercial o, en su caso, la adquisición de equipamiento comercial para destinarlo al arrendamiento, el importe del crédito podrá ser hasta por el 70 por ciento del valor de venta de la vivienda o del equipamiento comercial. En el caso de adquirentes personas físicas que hayan adquirido una vivienda en el conjunto habitacional, el porcentaje de crédito podrá ser hasta por el 90 por ciento.

Tratándose de la adquisición de vivienda para destinarse al arrendamiento o de equipamiento comercial o, en su caso, la adquisición de equipamiento comercial para destinarlo al arrendamiento, el porcentaje indicado en el párrafo anterior podrá ser hasta del 90 por ciento del valor de venta, siempre y cuando se otorguen a la SHF garantías adicionales a satisfacción de ésta.

1.5.2.3 Para arrendamiento con obligación de venta.

Cuando el acreditado, ya sea persona física o moral, se obligue a vender la vivienda o el equipamiento comercial al primer arrendatario en un plazo máximo de cinco años; el monto del crédito podrá ser hasta por el porcentaje señalado en el punto 1.5.2.1. El arrendatario podrá transferir a un tercero su derecho de compra.

1.5.2.4 Para construcción o mejora.

El importe del crédito destinado a financiar la construcción o mejora de vivienda que se vaya a habitar, en terreno propio, no de constructores o promotores, podrá ser hasta del 70 por ciento del valor de la misma, estando o suponiéndola terminada.

La ministración del crédito podrá ser superior al avance de obra, hasta por el monto equivalente al 25 por ciento del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo. El plazo máximo para su ejercicio será de 24 meses contado a partir de la fecha de la asignación correspondiente.

1.5.3 Tasa de interés, pena por mora y comisiones.

1.5.3.1 Intereses ordinarios.

Los créditos devengarán mensualmente una tasa de interés anual fija durante el plazo del crédito, compuesta por: la tasa que mensualmente dé a conocer la SHF con tres meses de anticipación para los créditos en UDIS y al menos con un mes de anticipación para el crédito en pesos y que será un promedio móvil de tres

meses de las emisiones de largo plazo anteriores, usadas para fondar los créditos en UDIS; por las comisiones en margen de la SHF; y por el margen del intermediario financiero. La tasa inicial podrá ser real o nominal a juicio de la SHF, dependiendo de la oferta de recursos.

1.5.3.2 Intereses moratorios y pena por mora.

En caso de que el acreditado no cubra oportunamente las cantidades a su cargo derivadas del crédito, pagará mensualmente, en adición a los intereses ordinarios, una pena por mora determinada por cada intermediario financiero, fija o calculada únicamente sobre el monto de las mensualidades vencidas. En sustitución de los intereses ordinarios y la pena por mora los intermediarios financieros podrán cobrar intereses moratorios. Los intermediarios financieros deberán informar previamente a la SHF, la política que aplicarán para tal efecto.

1.5.3.3 Comisiones a cargo del acreditado.

Los intermediarios financieros podrán cobrar libremente comisiones por la originación y la administración del crédito, debiéndolas informar a la SHF previo a su establecimiento. Estas comisiones se podrán financiar con recursos de la SHF, previa su autorización, siempre y cuando el monto total del crédito no exceda lo señalado en el punto 1.5.2 anterior. También podrán incorporar las primas por los seguros de vida y de daños. Los intermediarios financieros podrán trasladar total o parcialmente a otros agentes prestadores de servicios las comisiones señaladas. Dentro de las comisiones en UDIS de los créditos a tasa real, los intermediarios financieros cobrarán al acreditado, excepto cuando el valor de la vivienda sea superior a 350,000 UDIS o se trate de equipamiento comercial, una comisión del cinco por ciento del importe del pago mensual, por la garantía que cubra la diferencia entre el pago en salarios mínimos de este último y el pago en UDIS de la hipoteca. La comisión por esta garantía también operará en la adquisición de lotes con servicios.

1.5.3.4 Primas de seguro.

Los acreditados contratarán y mantendrán vigente un seguro de vida e invalidez y un seguro de daños a la vivienda, y otro optativo por el menaje que los cubra de todo riesgo de incendio, inundación y derrumbe, por lo que facultarán a los intermediarios financieros para que, por su cuenta y orden, paguen las primas correspondientes, que no podrán cubrirse con el importe del crédito y deberán liquidarse en las mismas fechas en que se devenguen o

1.5.4.3 Pagos anticipados.

El acreditado tendrá derecho a efectuar pagos anticipados y los intermediarios financieros no podrán cobrar cantidades adicionales por este concepto si el crédito fue en pesos. Tratándose de créditos en UDIS los intermediarios podrán cobrar una comisión no superior a siete UDIS. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito.

El monto de los pagos anticipados que reciban los intermediarios financieros por el monto total de la mensualidad deberán entregarlo a la SHF al día siguiente. Los pagos anticipados parciales, tendrán efecto a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

El pago anticipado por el monto total del saldo insoluto del crédito, se aplicará el día en que se formalice.

1.5.4.4 Financiamiento de intereses.

Mientras la vivienda se encuentre en construcción por el dueño del terreno para habitarla y por un plazo máximo de 24 meses contado a partir de la fecha de la primera ministración del crédito, el pago a cargo del acreditado podrá ser cero de conformidad con los intermediarios financieros; por lo que el monto de los intereses ordinarios devengados podrá ser financiado totalmente, siempre y cuando la estimación del valor por unidad modelo de la vivienda, como si la misma estuviera terminada, no exceda el valor original contratado.

1.5.4.5 Plazos de amortización.

Los créditos se contratarán a plazos de 60, 120, 180 o 240 mensualidades, a elección de los intermediarios financieros. Los créditos en UDIS adicionalmente podrán contratarse por un plazo máximo de 300 meses.

1.6 Programa de ahorro.

En caso de que el solicitante del crédito no cumpla con lo dispuesto en el Anexo 1 incisos 1.A o 1.C de estas Condiciones, podrá optar por el siguiente programa de ahorro.

El programa de ahorro será por el plazo que determine la SHF, según el grado de incumplimiento a lo señalado en el Anexo mencionado en el párrafo anterior.

El monto de ahorro mensual que deberá aportar el solicitante del crédito no podrá ser menor al 75 por ciento del monto del pago mensual que corresponda al crédito que solicite.

Este programa de ahorro lo podrán operar sólo aquellos intermediarios financieros que cuenten con la autorización legal respectiva, con la aprobación de la SHF y que estén en posibilidad de remitir la información relativa al historial de ahorro conforme se señala en el formato correspondiente del Anexo 4A2 de estas Condiciones.

Los intermediarios financieros podrán acceder al fondeo y garantías de la SHF en este programa de ahorro, siempre y cuando los solicitantes del crédito cumplan lo siguiente:

- a) Destine el 50% del ahorro acumulado durante el plazo que determine la SHF, al pago del precio del inmueble, en adición al pago del enganche;
- b) Apruebe el puntaje de comportamiento que señale la SHF cuando remita a ésta mensualmente la información relativa al historial de ahorro;
- c) Cumpla puntualmente con el programa de ahorro en caso de no remitir mensualmente la información señalada en el párrafo anterior;
- d) Cumpla con lo previsto en el Anexo 1 inciso 1.C, a excepción de lo previsto en el subinciso j.

1.7 Obligaciones de arrendadores.

Tratándose de viviendas para arrendamiento, el inversionista se debe obligar a:

- a) En el caso de arrendamiento con obligación de venta, presentar al intermediario financiero, dentro del plazo de 30 días posteriores a la celebración del contrato, copia del mismo, en el que deberá establecerse la obligación de vender la vivienda al arrendatario, o a quien éste señale en el caso de que ceda sus derechos, dentro del plazo indicado en el punto 1.5.2.3 de estas Condiciones, siempre y cuando sea sujeto de crédito.

La obligación de venta se deberá pactar sin más requisito de que el arrendatario original esté al corriente en el pago de rentas; y

- b) Los conjuntos habitacionales o edificios multifamiliares, sólo se podrán vender individualmente o en partes, si previamente se constituye el régimen de propiedad en condominio, cuando proceda.

1.7.1 Incumplimiento.

En caso de incumplimiento del arrendador a cualquiera de las obligaciones a su cargo, pagará una pena equivalente al 50 por ciento de la tasa de interés ordinaria, adicionalmente a esta última.

CAPÍTULO III

3. GARANTÍAS.

3.1 Garantía por incumplimiento del acreditado.

La SHF garantizará a los acreedores de los créditos otorgados, de conformidad con lo señalado en el Capítulo I de estas Condiciones, la primera pérdida hasta por el 25 por ciento de los saldos insolutos de los créditos y por el 100 por ciento en el caso de programas que tengan subsidio federal al frente. La garantía no operará tratándose de créditos destinados a la adquisición de equipamiento comercial.

3.1.1 Comisiones.

Las comisiones anuales sobre el saldo por la garantía, de acuerdo con la proporción del crédito respecto al valor de la vivienda (aforo), las dará a conocer la SHF y se pagarán mensualmente.

En el caso de créditos otorgados de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la comisión disminuirá en 30 por ciento.

3.1.2 Anticipo.

En la sexta mensualidad vencida consecutiva, la SHF otorgará un anticipo de la garantía, equivalente al 25 por ciento del saldo insoluto del crédito a esa fecha, compuesto por el principal, intereses ordinarios y los pagos atrasados, incluyendo las comisiones de cobranza, cobertura y en su caso, comisiones de seguros no pagadas. En ningún caso, la garantía cubrirá intereses moratorios. Tratándose de programas que tengan subsidio federal al frente este anticipo será del 70 por ciento.

3.1.2.1. Requisitos

Para que la SHF pueda otorgar el anticipo de la garantía, el intermediario financiero deberá presentar la solicitud de anticipo acompañada con la documentación referente al Anexo 1 y 4 de estas Condiciones, en los términos y condiciones que la SHF establezca.

Para que el crédito sea elegible de recibir la garantía otorgada por la SHF, se deberá comprobar que los créditos fueron originados de acuerdo con las condiciones establecidas en el Anexo 1 de estas Condiciones. Para lo anterior, la SHF se reservará el derecho de realizar auditorías en la fecha que ésta así lo convenga.

Se solicitará que el intermediario financiero cuente con auditores internos y externos. El auditor interno deberá revisar cada uno de los créditos, el proceso de originación así como el proceso de cobranza; y el auditor externo deberá confirmar los reportes mediante pruebas

selectivas e informarlos a la SHF. La entrega de los documentos que amparen dichas auditorias serán en los plazos, términos y condiciones que la SHF indique.

3.1.3 Requisito para la liquidación de la garantía.

Una vez que el intermediario financiero haya realizado la venta, dación en pago o adjudicación por remate del bien, la SHF procederá al cálculo de la liquidación de la garantía.

Para lo anterior, el intermediario financiero deberá entregar mediante solicitud en los términos y plazos que la SHF de a conocer, los siguientes documentos:

- i) Copia de la escritura de la venta.
- ii) La liquidación de los gastos incurridos. El monto de los intereses ordinarios de los gastos se calcularán hasta la fecha de adjudicación, dación en pago o de venta, según corresponda.
- iii) Estado de cuenta del acreditado con el intermediario financiero, donde se muestre el saldo insoluto del crédito hasta la fecha de adjudicación o a la fecha de venta del inmueble.
- iv) Estado de cuenta con la SHF, donde se muestre el saldo insoluto del anticipo, incluyendo los intereses ordinarios correspondientes.

Cálculo de la liquidación de la garantía.

Para dicho cálculo se tomará en cuenta lo siguiente:

- a) El saldo insoluto del crédito determinado conforme con la definición señalada en el punto 3.1.2 de estas Condiciones, incluyendo la capitalización de los intereses ordinarios calculados con base en la tasa de interés estipulada en el contrato de crédito celebrado entre el intermediario financiero y el acreditado.
- b) Los gastos en que los intermediarios financieros incurran con motivo de la recuperación de los créditos correspondientes incluirán aquellos gastos por edictos, gastos de juicio, avalúo, honorarios de abogados, impuestos, derechos gastos notariales.

La SHF pagará el mínimo de los siguientes montos:

- El monto que resulte de multiplicar el saldo insoluto del crédito, calculado conforme a lo señalado en el inciso (a) anterior, a la fecha de enajenación, por el 25 por ciento.
- El monto que resulte de sumar el saldo insoluto del crédito descrito en el inciso (a) el cual no considerará intereses moratorios, más los gastos definidos en (b), menos el valor de la adjudicación, dación en pago o venta.

En el caso de que el monto resultante sea menor al monto del anticipo actualizado conforme al párrafo anterior, el intermediario financiero realizará el reembolso de la diferencia en los plazos, términos y condiciones que la SHF establezca.

3.1.4 Extensión de la garantía.

La SHF podrá hacer extensiva esta garantía a los créditos otorgados por los intermediarios financieros con sus propios recursos, en pesos o en UDIS, siempre y cuando:

- I. La SHF apruebe, por escrito, a los intermediarios financieros los plazos, sistemas de pago y demás características de los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria;
- II. Los intermediarios financieros cubran a la SHF las comisiones correspondientes por el otorgamiento de esta garantía; y
- III. El crédito correspondiente, de hasta 350,000 UDIS cuente con una cobertura salarios – UDIS, si está denominado en UDIS.

También la SHF podrá hacer extensiva esta garantía a los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria que convengan los intermediarios financieros con el acreditado final en pagos fijos en pesos.

En caso de que los créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria no hayan sido convenidos en los términos indicados en el párrafo anterior, la SHF podrá también hacer extensiva la citada garantía en cualquier caso en el que el intermediario requiera aplicar ingeniería financiera para transformar un crédito, grupo de créditos, programas y/o productos de sus condiciones originales a pagos fijos en pesos.

En los casos señalados en los dos párrafos anteriores, la SHF emitirá un dictamen escrito en el que se apruebe o se niegue la propuesta de estructuración del intermediario con base en dos elementos:

- I. Que el esquema, desde una perspectiva financiera, efectivamente transforme la estructura original a una estructura de pagos fijos en pesos.
- II. Que el esquema, desde una perspectiva jurídica, garantice que la transformación es instrumentable y/o que en caso que la instrumentación falle por cualquier motivo, la SHF tenga el derecho de revocar inmediatamente su garantía de incumplimiento de manera retroactiva a la fecha en la que ocurra la falla.

En todos los supuestos, los intermediarios financieros deberán cubrir a la SHF las comisiones correspondientes por el otorgamiento de esta garantía

3.1.5 Recuperaciones

Si durante el proceso de adjudicación, dación en pago o venta se da una recuperación del crédito, ya sea por pago del propio deudor o a cargo de un tercero, tendrá como consecuencia el reembolso del anticipo. Para el reembolso del anticipo, el intermediario financiero utilizará como factor de actualización, la tasa de interés del crédito.

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.

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

Los créditos otorgados por los intermediarios financieros y que cuentan con la garantía de la SHF podrán cederse o descontarse con otro intermediario financiero, cumpliendo con la normatividad aplicable. En estos casos, se conservará la garantía que la SHF hubiere otorgado a dichos créditos.

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:
- Derogado.
- 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.

d) El saldo insoluto neto de los créditos individuales sin garantía y con financiamiento de la SHF, deberá determinarse como dos veces.

- 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.

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

5.4.4.1 Condición e s 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 Auditorias 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

PRIMERO. El financiamiento en pesos y/o el otorgamiento de garantías para dicho producto, está condicionado a que los intermediarios financieros envíen debidamente complementado a la SHF el anexo 4C2.

SEGUNDO. Lo señalado en los anexos 4A1, 4D1, 4D2 y 4D3, entrarán en vigor el 31 de diciembre de 2003 y deberán complementarse con información correspondiente al mes de noviembre del mismo año. Lo mismo aplicará en relación con el anexo 4C2 para el producto en UDIS.

1.C. CONDICIONES MÍNIMAS PARA RECIBIR FONDEO Y/O GARANTÍAS EN CRÉDITOS INDIVIDUALES DENOMINADOS EN PESOS.

Para poder ser elegible a una hipoteca financiada por la SHF, el acreditado debe cumplir con los criterios siguientes:

- a) **Participantes.** Acreditado, co-acreditado y deudor solidario. El co-acreditado deberá cumplir con las condiciones mínimas que el acreditado e identificarse como tal en el título de la propiedad. El deudor solidario participa como aval pero no se toman sus ingresos para complementar los ingresos del solicitante.
- b) **Edad.** El acreditado debe ser mayor de 18 años y no tener más de 65 años.
- c) **Ingresos.** El acreditado y el co-acreditado deberá comprobar ingresos regulares al menos por 3.33 veces el valor del pago inicial de la hipoteca. Se podrán acumular ingresos de diferentes empleos vigentes de ambos, incluyendo rentas. Se aceptarán como comprobantes de ingreso válidos los conceptos siguientes y cuya autenticidad deberá ser verificada por el intermediario financiero: a) Copia del recibo de nómina de los 3 últimos meses, b) Copia de la declaración fiscal anual ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, c) Copia de Depósitos/Rendimientos registrados en estados de cuenta de inversiones/ahorro/cheques a nombre del acreditado/co-acreditado, emitidos por Instituciones Bancarias, Sociedades de Inversión, Inversión voluntaria en SIEFORES, Sociedades de Ahorro y Préstamo y/o Uniones de Crédito. El solicitante del crédito y en su caso el co-acreditado, deben presentar los estados de cuenta originales de al menos los últimos seis meses, d) Recibos de renta con los requisitos fiscales correspondientes de al menos los últimos doce meses. En caso que el acreditado y/o co-acreditado no pueda(n) demostrar ingresos por alguno de estos medios se sujetará a lo previsto en el numeral 1.6 de estas Condiciones.
- d) **Buró de crédito.** La experiencia crediticia del acreditado deberá ser revisada en el buró de crédito, y no reportar atrasos mayores de 89 días durante los últimos tres años previos a la fecha de registro del crédito en la SHF (clave MOP3) en operaciones individuales cuyo saldo sea superior a mil UDIS. Independientemente del monto del saldo con atraso mayor a dos meses, se requerirá al cliente una explicación por escrito. En ningún caso se podrán atender solicitudes de acreditados que reporten o hayan reportado claves de prevención 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 96, 97 y 99 del buró de crédito.
- e) **CURP.** El acreditado y, en su caso, el co-acreditado mexicano (s) debe (n) entregar fotocopia de la Clave Única de Registro de Población, o el documento emitido por un intermediario financiero o por una dependencia de gobierno que contenga dicha clave. En caso de que el acreditado radique en los Estados Unidos de Norteamérica la CURP podrá sustituirse por el número de seguridad social emitido por el gobierno de ese país.
- f) **Solicitud de crédito.** El acreditado y el co-acreditado deberán complementar la solicitud de crédito en términos del formato incluido en estas Condiciones para tal efecto, incluyendo autorización para que la SHF y el intermediario financiero puedan verificar el buró de crédito.
- g) **Estudio socioeconómico.** Se requiere una entrevista personal con el acreditado y el co-acreditado y ésta deberá estar documentada de manera adecuada conforme con el formato correspondiente incluido en estas Condiciones para tal efecto.
- h) **Deudor sustituto.** El acreditado y el co-acreditado podrán ser deudores sustitutos si asumen las obligaciones del (los) anterior (es) acreditado (s) y si además de ser sujetos de crédito del intermediario financiero, cumplen los requisitos antes descritos.

- i) **Vigencia de los documentos presentados al momento del registro del crédito en la SHF.** La fecha de expedición de la documentación del expediente de crédito relativa al buró de crédito, avalúo y comprobante de ingresos no deberá ser mayor a seis meses al momento de la escrituración de la vivienda.

Para poder ser elegible a la garantía de incumplimiento descrita en el Capítulo III de estas Condiciones, el acreditado debe cumplir en adición a los criterios requeridos para financiamiento, con:

- j) **Puntaje crediticio.** El acreditado y en su caso el co-acreditado deberán aprobar, al momento del envío de la información del anexo 4C2, el puntaje mínimo que establezca la SHF. Los resultados de la aprobación o no aprobación del puntaje crediticio para cada solicitud se informarán oportunamente a través de los medios que la SHF establezca. Aquellos acreditados y/o co-acreditados que no cumplan con el puntaje mínimo requerido se ajustarán a lo previsto en el numeral 1.6 de estas Condiciones.
- k) Cuando se trate de un crédito que fue otorgado con financiamiento de la SHF, pero sin garantía de incumplimiento al momento de originación:
 1. Estar al corriente en sus pagos al momento de presentar la solicitud de garantía de incumplimiento de la SHF;
 2. Contar con al menos dos años desde el momento de originación y que el intermediario financiero haya enviado la información de historial de pago a la que se refiere el anexo 4A2;
 3. Satisfacer el puntaje crediticio mínimo de comportamiento establecido por la SHF.

Versión: 1.2

Estructura del Archivo TEXTO para el Pago del Acreditado. Anexo4A1

La descripción de las columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente al formato para reportar el pago del Acreditado se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **PGA** más tres dígitos de la clave de la institución. Ejemplo:

Para la Institución Financiera 601.

El archivo de Texto se llamará **PGA601.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	C10	Fecha del Reporte; dado que es un reporte mensual el día es fijo (formato AAAA/MM/01)
2.-	N3	Clave del Intermediario Financiero que reporta (Asignada por FOVI)
3.-	C29	Clave Nacional de Crédito
4.-	C1	Clave de Origen de los Recursos F = FOVI, S = SHF, B = Banca, U = Bursátil, O = Otros
5.-	C10	Número de Contrato (Asignado por FOVI / SHF)
6.-	N5	Clave de la Vivienda (Asignada por FOVI / SHF)
7.-	C20	Número de Referencia del Crédito en la propia Institución
8.-	N3	Número de mensualidad que se paga
9.-	N3	Plazo total del crédito
10.-	N1	Denominación del Crédito(1 = UDI, 2 = Pesos)
11.-	C10	Fecha en que vence el pago correspondiente al mes reportado; (AAAA/MM/DD)
12.-	N10,2	El importe acumulado a pagar que debe realizar el acreditado en la <i>fecha de vencimiento</i> para estar al corriente en sus requerimientos de pago. Este importe debe incluir todos los conceptos que el acreditado este obligado a pagar, incluyendo los pagos atrasados que a su vez deben incluir los intereses, comisiones y seguros no pagados y los intereses moratorios.
13.-	N10,2	El importe del <i>pago requerido</i> correspondiente a intereses moratorios.
14.-	N10,2	El importe del pago que debería realizar el acreditado en la <i>fecha de vencimiento</i> suponiendo que este se encuentra al corriente en sus pagos.
15.-	N10,2	Pagos realizados. La suma de los importes pagados que realizó el acreditado durante el periodo que comprende desde el día posterior a la <i>fecha de vencimiento del mes anterior</i> al reportado hasta la <i>fecha de vencimiento</i> del

mes reportado.

- | | | |
|------|-------|---|
| 16.- | N10,2 | Saldo actual. El saldo total del crédito, incluyendo el <i>saldo moratorio</i> y <i>saldo vencido</i> , a la <i>fecha de vencimiento</i> una vez descontado los <i>pagos realizados</i> . |
| 17.- | N10,2 | Saldo moratorio. El importe que tiene el <i>saldo actual</i> correspondiente a los intereses moratorios. |
| 18.- | N10,2 | Saldo vencido. El importe que tiene el <i>saldo actual</i> correspondiente a los pagos atrasados y sus correspondientes intereses no pagados, sin incluir el <i>saldo moratorio</i> . |
| 19.- | C10 | Fecha del último pago realizado del período. (Formato AAAA/MM/DD) |
| 20.- | N3 | Plazo remanente. Número de meses subsecuentes a la fecha de vencimiento en que el acreditado terminaría de pagar su crédito suponiendo que a la fecha del vencimiento del reporte el acreditado se encuentra al corriente en sus pagos. El cálculo de este plazo supone además que el acreditado no cae mora y no hace anticipos a capital en los días posteriores a la fecha de vencimiento. Este plazo puede ser menor al plazo original si ha habido anticipos a capital con anterioridad. |
| 21.- | N3 | Meses Vencidos. |

Descripción Los tipo de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
AAAA	Año cuatro dígitos
MM	Mes
DD	Día

Ejemplo:

- | | |
|-------|---|
| C10 | se esperan, como máximo, 10 caracteres. |
| N10 | se espera un dato numérico sin decimales. |
| N10,2 | se espera un dato numérico con dos decimales. |

Versión: 1.0

Estructura del Archivo TEXTO para el registro del Seguimiento de Ahorro de los Solicitantes. (Anexo4A2)

La descripción de las columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente al formato para reportar el Seguimiento de Ahorro de los Solicitantes se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **SAH** más tres dígitos de la clave de la institución. Ejemplo:

Para la Institución Financiera 601.

El archivo de Texto se llamará **SAH601.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de Dato	Descripción
1.-	C10	Fecha del Reporte; dado que es un reporte mensual el día es fijo (formato AAAA/MM/01)
2.-	C3	Clave Intermediario Financiero Ahorro. Número asignado al Intermediario Financiero donde se lleva a cabo el programa de ahorro.
3.-	C20	Clave Interna del Intermediario. Número de Cuenta de Ahorro en la propia Institución
4.-	C3	Clave Intermediario Financiero destino del ahorro. Número asignado al Intermediario Financiero para quien se estableció el programa de ahorro, opcional.
5.-	C10	Fecha de vencimiento. Fecha en que vence el pago del ahorro. (formato AAAA/MM/DD)
6.-	N10,2	Monto de Ahorro Programado. Es el importe del ahorro que debería realizar el ahorrador en la fecha de vencimiento.
7.-	N10,2	Monto de Ahorro Realizado. Es la suma de los importes ahorrados que realizó el ahorrador durante el periodo que comprende desde el día posterior a la fecha de vencimiento del mes anterior hasta la fecha de vencimiento del mes reportado.
8.-	N10,2	Obligación a cubrir. Es el monto de ahorro que al acreditado le queda por realizar a la fecha de vencimiento, descontando todos los ahorros que haya realizado a esta fecha, para tener derecho al crédito hipotecario.
9.-	N10,2	Monto de obligación cubierto. Es el importe que tiene el ahorrador a su favor a la fecha de vencimiento, incluyendo los intereses generados.
10.-	C10	Fecha del último pago de ahorro realizado. Fecha en que el acreditado realizó el último ahorro durante el periodo que comprende desde el día posterior a la fecha de vencimiento del mes anterior al reportado hasta la fecha de vencimiento del mes reportado. (formato AAAA/MM/DD)
11.-	C10	Fecha de terminación del programa de ahorro. Fecha en la que se tiene programada la terminación del programa de ahorro. (formato AAAA/MM/DD)

Descripción	Los tipos de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:
C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico

,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
YYYY	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.
N10 se espera un dato numérico con cero decimales.
N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.

Estructura del Archivo TEXTO para entregar Información para PRE-Aprobación de Solicitudes de Crédito. (Anexo4C1)

La descripción de las columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente a la PRE Aprobación de Solicitudes de Crédito se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

El nombre del archivo se formará por las letras **PAC** más los tres dígitos del intermediario financiero.

Ejemplo:

Para la Institución Financiera: 601

El archivo Texto (ASCII) se llamará: PAC601.TXT

Las columnas deben estar separadas por tabuladores y no deben tener encabezados.

La descripción de las 30 columnas que deben integrar el archivo se muestra a continuación:

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	C18	Clave Única de Registro Poblacional (CURP) del Solicitante
2.-	C10	Fecha de Nacimiento del Solicitante (Formato AAAA/MM/DD)
3.-	C5	Código Postal del domicilio actual
4.-	N1	Denominación del crédito SHF (1 = UDI, 2 = Peso)
5.-	N10,2	Crédito total solicitado en la denominación del crédito
6.-	N10,2	Valor de venta de la vivienda en UDIS
7.-	N10,2	Pago mensual por el crédito otorgado por SHF en UDIS
8.-	C10	Fecha de terminación de obra (Formato AAAA/MM/DD)
9.-	N3	Meses de antigüedad en la actividad actual (ya sea empleo formal o informal)
10.-	N3	Meses de antigüedad en la actividad anterior, en caso de tener menos de un año en el empleo o actividad actual
11.-	N2	Numero de Hijos menores de 18 años, registrados y que vivan en la misma casa
12.-	N2	Número de Dependientes económicos
13.-	C1	Sexo H = Hombre, M = Mujer
14.-	N1	Nacionalidad 1 = Mexicano, 2 = Nacionalizado, 3 = Extranjero
15.-	N1	Estado Civil 1 = Soltero, 2 = Casado, 3 = Unión Libre, 4 = Divorciado, 5 = Viudo
16.-	N1	Régimen Matrimonial 1 = Sociedad Conyugal, 2 = Separación de Bienes,

- 3 = No aplica
- 17.- N1 Grado de estudios
 1 = Ninguno,
 2 = Primaria,
 3 = Secundaria,
 4 = Bachillerato,
 5 = Técnica,
 6 = Licenciatura,
 7 = Postgrado
- 18.- N1 Tipo de ocupación de la vivienda actual
 1 = Propia sin hipoteca,
 2 = Rentada,
 3 = Prestada,
 4 = Con familiares,
 5 = Propia hipotecada
- 19.- N3 Tiempo de radicar en la vivienda en meses
- 20.- N10,2 Monto Ingresos mensuales brutos en pesos del acreditado y coacreditado, en su caso
- 21.- N10,2 Ingresos mensuales brutos del coacreditado
- 22.- N10,2 Saldo en cuentas bancarias de inversión o ahorro (cheques, inversión, ahorro, maestra) del acreditado y, en su caso del coacreditado
- 23.- N10,2 Saldo en cuentas de prestamos (tarjetas de crédito, crédito hipotecario, etc.) del acreditado y, en su caso del coacreditado
- 24.- N1 Tipo de empleo
 1 = Empleado u Obrero,
 2 = Inversionista,
 3 = Por Rentas,
 4 = Comisionista,
 5 = Servicios Profesionales,
 6 = Negocio Propio,
 7 = Economía Informal
 8 = Otro
- 25.- N1 Concentración gremial
 1 = Sector Privado,
 2 = Sector Público Federal,
 3 = Sector Público Estatal,
 4 = Sector Municipal,
 5 = No aplica
- 26.- N1 Naturaleza del empleo
 1 = Planta,
 2 = Eventual,
 3 = Honorarios,
 4 = No aplica
- 27.- N1 Actividad o giro de la empresa
 1 = Agricultura y Pesca,
 2 = Industria,
 3 = Construcción,
 4 = Servicios,
 5 = No aplica
- 28.- N1 Se retiene impuestos en el recibo de nómina
 1 = Si,
 2 = No,
 3 = No aplica
- 29.- N1 Empleo informal Actividad que desempeña
 1 = Comerciante fijo,
 2 = Comerciante no fijo o ambulante,
 3 = Propietario,
 4 = Prestador de servicios fijo,
 5 = Prestador de servicios no fijo,
 6 = Empleado informal familiar,

- 7 = Empleado informal no familiar
8 = No aplica
- 30.- N1 Forma de comprobar ingresos en caso de empleo informal
- 1 = Comprobante nómina (mayor o igual a 3 meses),
 - 2 = Declaración fiscal,
 - 3 = Comprobantes estados de cuenta bancarios (mayor o igual a 6 meses),
 - 4 = Comprobante pago renta (mayor a un año),
 - 5 = Otros,
 - 6 = No aplica

Descripción Los tipo de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
AAAA	Año cuatro dígitos
MM	Mes
DD	Día

Ejemplo:

- C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.
- N10 se espera un dato numérico con cero decimales.
- N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.

Estructura del Archivo TEXTO para entregar información de consolidación de conjuntos bajo el nuevo producto financiero de la SHF. (ANEXO 4C2)

La descripción de las 87 columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente a la información de consolidación de conjuntos bajo el nuevo producto financiero de la SHF (Anexo 4C2) se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato de texto plano separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

En caso de enviarse a través de disco flexible deberá ser de 3 ½ ", sin auto arranque y verificado de virus.

En caso de que la SHF detecte un virus en el disco, se rechazará.

Estará etiquetado de la siguiente manera:

Banco o Sofol
INDIVIDUALIZACIÓN
SWAP Y NUEVO PROSAVI
Número del contrato

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **PP** más los últimos cinco dígitos del Número de Asignación de la SHF.

Ejemplo:
Para la Institución Financiera 601.
Con Clave de asignación 0860100156
El archivo de Texto se llamará **PP00156.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	N11,0	Número de Folio de Preaprobación
2.-	N1,0	Denominación del crédito SHF (1 = UDI, 2 = Pesos)
3.-	C10	Número de contrato en la SHF.
4.-	N5	Clave asignada en la SHF para la vivienda
5.-	C29	Clave Nacional de Crédito
6.-	C20	Nombre del acreditado. ²
7.-	C20	Apellido paterno del acreditado. ²
8.-	C20	Apellido materno del acreditado ²
9.-	C1	Sexo ('H' = Hombre o 'M' = Mujer) ²
10.-	C18	Clave Única de Registro Poblacional (CURP) ²
11.-	C11	Social Security Number (formato "NNN-NN-NNNN") ²

- 12.- N3,0 Plazo de amortización en meses del crédito de la SHF.
- 13.- N3,0 Plazo de amortización en meses del crédito otorgado con recursos del intermediario financiero en caso de que sólo requiere garantías. (en caso de que aplique)
- 14.- N10,6 Valor de la UDI a la fecha de referencia.
- 15.- C10 Fecha de inicio del crédito; fecha que se toma como referencia para el valor de la UDI (formato "AAAA/MM/DD").
- 16.- C10 Fecha escrituración (formato "AAAA/MM/DD")
- 17.- N10,2 Valor de venta de la vivienda en UDIS.
- 18.- N10,2 Valor de venta de la vivienda en pesos.
- 19.- N10,2 Monto otorgado por concepto de subsidio en UDIS.
- 20.- N10,2 Enganche pagado por el acreditado en la denominación del crédito.
- 21.- N10,2 Monto total de los gastos de originación en la denominación del crédito (comisión por apertura de crédito, investigación socioeconómica, avalúo y escrituración).
- 22.- N10,2 Crédito total de la SHF en la denominación del crédito (crédito otorgado, incluyendo gastos de originación en su caso).
- 23.- N10,2 Monto del financiamiento otorgado con los recursos propios del intermediario financiero en la denominación del crédito. (en caso de que aplique)
- 24.- N4,2 Tasa margen de riesgo (determinado por el intermediario), (incluye tasa de administración) ³
- 25.- N4,2 Tasa de administración (Es parte de la tasa anterior), (Cuando no existan gastos de administración en la denominación del crédito)
- 26.- N4,2 Tasa margen de seguros (vida, daños). (en caso de que aplique)
- 27.- N10,2 Monto mensual por gastos de administración en la denominación del crédito.
- 28.- N10,2 Monto del seguro cobrado como un monto fijo, no como tasa, en UDIS. (en caso de que aplique)
- 29.- N10,2 Monto del seguro cobrado como un monto fijo, no como tasa, en pesos. (en caso de que aplique) ³
- 30.- N4,2 Tasa interés garantía SHF.
- 31.- N4,2 Tasa de interés de Fondeo SHF.
- 32.- N4,2 Tasa de fondeo aplicable a los recursos financiados por el intermediario. (en caso de que aplique)
- 33.- N4,2 Tasa de cobertura por cobertura SWAP (UDIS – SMDF).
- 34.- N10,2 Pago mensual por el crédito otorgado por SHF en la denominación del crédito.
- 35.- N10,2 Suma inicial de pagos mensuales por el crédito otorgado por SHF y por el intermediario en pesos.
- 36.- N10,2 Pago mensual por el crédito del intermediario financiero en la denominación del crédito.
- 37.- N10,2 Monto de la primera amortización del crédito de la SHF en la denominación del crédito.
- 38.- N10,2 Monto de la primera amortización del crédito del Intermediario Financiero en la denominación del crédito
- 39.- N10,2 Monto de ingresos mensuales brutos en pesos según estudio socioeconómico del acreditado. ²
- 40.- N2,0 Número de hijos menores de 18 años, registrados y que vivan en la misma casa. ²
- 41.- N5,2 Porcentaje de concentración gremial, igual para todas las viviendas de la solicitud. (en caso de que aplique) ²
- 42.- C1 Aplicación del artículo 43 bis del INFONAVIT, 'S' en caso de aplicar, 'N' en caso contrario. ²
- 43.- C20 Número de escritura, incluyendo los datos necesarios para su identificación en el registro público de la propiedad (fecha del testimonio, número de libro, folio y foja).
₁
- 44.- N6,0 Número de notaría en la que se escrituro. ¹
- 45.- C15 Plaza donde se ubica la notaría. ¹

- 46.- C20 Número de referencia de la solicitud de crédito en la propia institución.
- 47.- C20 Número de crédito de la propia institución, clave de identificación definitiva en la cartera de créditos.
- 48.- C18 Clave de afiliación al IMSS / ISSSTE. (en caso de que aplique)
- 49.- N1,0 Origen de Vivienda [1-Construcción nueva (la primera persona física dueña será el acreditado) financiada con recursos SHF/FOVI, 2-Usada (tuvo persona física como dueño antes del acreditado), 3-Construcción nueva financiada con recursos distintos a SHF/FOVI].
- 50.- N5,0 Código Postal de la Vivienda por adquirir. ¹
- 51.- C16 Número de Avalúo (Obligatorio a partir de Enero de 2004)
Este dato estará conformado de:
- Clave Unidad de Valuación (5 posiciones, conformado de: Estado de 2 posiciones + Número Consecutivo de 3 posiciones) +
 - Año (2 posiciones) +
 - País (2 posiciones) +
 - Número Consecutivo (6 posiciones) +
 - Dígito Verificador (1 posición)
- 52.- C8 Clave SHF de Perito Valuador.
- 53.- C10 Fecha del avalúo (formato AAAA/MM/DD).
- 54.- N3,0 Vida útil remanente de la construcción (meses).
- 55.- N10,2 Valor concluido del avalúo
- 56.- C13 Clave de registro en la SHF de la agencia investigadora del estudio socioeconómico.
- 57.- C10 Fecha del estudio socioeconómico (formato AAAA/MM/DD). ²
- 58.- C10 Fecha de nacimiento (formato AAAA/MM/DD). ²
- 59.- N1,0 Nacionalidad (- 1 Mexicano, 2- Nacionalizado, 3- Extranjero). ²
- 60.- N1,0 Estado Civil (1- Soltero, 2- Casado, 3- Unión libre, 4- Divorciado, 5- Viudo). ²
- 61.- N1,0 Régimen Matrimonial (1- Sociedad conyugal, 2- Separación de bienes). ²
- 62.- N1,0 Grado de estudios (1- Ninguno, 2- Primaria, 3- Secundaria, 4- Bachillerato, 5- Técnica, 6- Licenciatura, 7- Postgrado). ²
- 63.- N1,0 Se retiene impuestos en el recibo de nómina (1- sí, 2- no). ²
- 64.- N1,0 Tipo de ocupación de la vivienda actual (1- propia sin hipoteca, 2- rentada, 3- prestada, 4- con familiares, 5- propia hipotecada). ²
- 65.- N3,0 Tiempo de radicar en la vivienda actual en meses. ²
- 66.- N1,0 Tipo de empleo (1- empleado u obrero, 2- inversionista, 3- por rentas, 4- comisionista, 5- servicios profesionales, 6- negocio propio, 7- economía informal, 8- otro). ²
- 67.- N1,0 Sector Laboral (1- sector privado, 2- sector publico federal, 3- sector público estatal).
- 68.- N1,0 Naturaleza del empleo (1- planta, 2- eventual, 3- honorarios). ²
- 69.- N1,0 Actividad o giro de la empresa/actividad (1- Agricultura y Pesca, 2- Industria, 3- Construcción, 4- Servicios). ²
- 70.- N3,0 Meses de antigüedad en la actividad actual. ²
- 71.- N3,0 Meses de antigüedad en la actividad anterior, en caso de tener menos de un año en el empleo actual. (en caso de que aplique) ²
- 72.- N10,2 Capacidad de pago en pesos del acreditado y, en su caso, del co-acreditado determinada por la SOFOL (ingresos – egresos). ²
- 73.- N2,0 Número de dependientes económicos. ²
- 74.- N10,2 Saldo en cuentas bancarias de inversión o ahorro (cheques inversión, ahorro, maestra) del acreditado y, en su caso del co-acreditado. ²
- 75.- N10,2 Saldo en cuentas de préstamos (Tarjeta de crédito, Crédito Hipotecario, Automóvil) del acreditado y, en su caso del co-acreditado. ²
- 76.- N10,2 Total de egresos mensuales del acreditado y, en su caso del co-acreditado. ²

- 77.- N10,2 Valor estimado del (los) automóvil (es) que posee en pesos el acreditado y, en su caso el co-acreditado.²
- 78.- N1,0 Principal forma de integración del enganche (1- ahorro, 2- préstamo, 3- venta de automóvil, 4- venta de casa o terreno, 5-donativo, 6- otros).²
- 79.- N1,0 Tiene seguro de gastos médicos mayores (1- Acreditado, 2- Acreditado y Todos los Dependientes, 3- Acreditado y algunos dependientes 4-Todos los Dependientes, 5- Algunos Dependientes, 6-Ninguno).²
- 80.- N1,0 Empleo informal. Actividad que desempeña (1-Comerciante fijo, 2- Comerciante no fijo (ambulante), 3- Propietario, 4- Prestador de servicios fijo, 5- Prestador de servicios no fijo, 6- Empleado informal familiar, 7- Empleado informal no familiar).²
- 81.- C15 Número de Folio de la consulta al buró de crédito.²
- 82.- C2 Indicar el número de clave mayor del MOP en los últimos 3 años con la cual ha estado identificado el acreditado en el buró de crédito tomando en cuenta los siguientes puntos 1- Cuenta activa (abierto), 2- Adeudo vencido mayor a 1000 udis, 3- Clave MOP de la cuenta de mayor atraso.²
- 83.- N10,2 Monto del adeudo vencido correspondiente al MOP mayor.²
- 84.- N5,0 Código Postal donde habita actualmente el acreditado
- 85.- N1,0 Forma de comprobar ingresos del acreditado. (1. Comprobante nómina (mayor o igual a tres meses), 2.Declaración fiscal, 3. Comprobantes estados de cuenta bancarios (mayor o igual a seis meses), 4. Comprobante pago renta (mayor a un año), 5. No comprueba)
- 86.- N10,2 Ingresos mensuales brutos del co-acreditado (usar valor "0" si no hay co-acreditado).²
- 87.- N1,0 Forma de comprobar ingresos del co-acreditado (1. Comprobante nómina (mayor o igual a tres meses), 2.Declaración fiscal, 3. Comprobantes estados de cuenta bancarios (mayor o igual a seis meses), 4. Comprobante pago renta (mayor a un año), 5. No comprueba)

¹ Deben reportarse en un máximo de 12 meses.

² Campos no obligatorios en caso de que la forma de adquisición de la vivienda sea renta.

³ Aplica para pesos

Descripción Los tipos de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
AAAA	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.

N10,0 se espera un dato numérico con cero decimales.

N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.

NOTA: A menos que se especifique algo distinto en este formato, en el caso de información socio-económica y demográfica, los datos que se deben incluir son los correspondientes a la persona física que solicita el crédito con el mayor ingreso.

Estructura del Archivo TEXTO para reportar el Inicio del Proceso de Recuperación. (Anexo4D1)

La descripción de las 26 columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente al formato para reportar el inicio del proceso de recuperación (anexo 4 D) se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

En caso de enviarse a través de disco flexible deberá ser de 3 ½ ", sin auto arranque y verificado de virus.

En caso de que la SHF detecte un virus en el disco, se rechazará.

Estará etiquetado de la siguiente manera:

Banco o Sofol
INICIO PROCESO RECUPERACIÓN

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **IPR** más tres dígitos de la clave de la institución. Ejemplo:

Para la Institución Financiera 601.

El archivo de Texto se llamará **IPR601.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	C10	Fecha del Reporte; dado que es un reporte mensual el día es fijo (formato AAAA/MM/01)
2.-	C29	Clave Nacional de Crédito
3.-	C1	Clave de Origen de Recursos S = SHF, F = FOVI, B = Banca, U = Bursátiles, O = Otros
4.-	N3	Clave del Intermediario Financiero que reporta. Número asignado por FOVI-SHF
5.-	C10	Número de contrato asignado en FOVI-SHF
6.-	N5	Clave individual asignada en FOVI-SHF para la vivienda
7.-	C20	Número de referencia del crédito en la propia institución que reporta
8.-	C10	Fecha de inicio de la mora (primera mensualidad no pagada). (Formato AAAA/MM/DD)
9.-	C10	Fecha de inicio de la cobranza extrajudicial. (Formato AAAA/MM/DD)
10.-	C10	Fecha del último avalúo de la vivienda. (Formato AAAA/MM/DD)
11.-	N10,2	Valor de la vivienda al último avalúo
12.-	N10,2	Adeudo total al inicio de la mora (saldo insoluto)
13.-	N10,2	Monto del saldo insoluto que corresponde al principal

- 14.- N10,2 Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses ordinarios del crédito dentro del periodo reportado
- 15.- N10,2 Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses moratorios del crédito dentro del periodo reportado
- 16.- N10,2 Monto correspondiente a gastos de cobranza dentro del periodo de reporte
- 17.- N10,2 Monto que corresponde a comisiones de seguros no pagadas en el periodo de reporte
- 18.- N10,2 Costo por honorarios de abogados externos erogados durante el periodo de reporte
- 19.- C10 Fecha en que se presentó la demanda. (Formato AAAA/MM/DD) (Llenar con ceros en caso que no se haya presentado demanda)
- 20.- N4,2 Número del expediente asignado por el juzgado (Llenar con ceros en caso que no se haya presentado demanda)
- 21.- N1 Tipo de juicio
 0 = Especial Hipotecario,
 1 = Ejecutivo Mercantil,
 2 = Otro,
 3 = No se ha presentado demanda
- 22.- N3 Número del juzgado donde se presentó la demanda
- 23.- N1 Tipo de juzgado
 0 = Paz,
 1 = Civil,
 2 = Distinto,
 3 = Otro,
 4 = No se ha presentado demanda
- 24.- C40 Municipio de adscripción del juzgado donde se presentó la demanda (Llenar con ceros en caso que no se haya presentado demanda)
- 25.- N2 Entidad federativa de adscripción del juzgado donde se presentó la demanda. Catálogo de Entidades. (50 = No se ha presentado demanda)
- 26.- N2 Causa por la cual cayó en incumplimiento (solo se debe contestar una causa; el catálogo esta diseñado para ser revisado en el orden presentado. En cuanto el analista identifique la causa del incumplimiento, debe capturar el número de catálogo correspondiente).

0 = Pérdida de empleo del acreditado principal (donde este se define como la persona física acreditada con el mayor ingreso al momento de iniciar el crédito).

1 = Pérdida de empleo del co-acreditado.

2 = Pérdida de empleo de ambos acreditados.

3 = Reducción de ingreso disponible por motivo de enfermedad en la que al menos uno de los acreditados aporta recursos.

4 = Revelación de Vicios Ocultos en la vivienda

5 = Deterioro notorio de la calidad de vida en la zona en la que se ubica la vivienda en relación a la calidad de vida al momento de la ocupación inicial.

6 = Preferencia por el pago hacia otras deudas.

7 = Carencia de voluntad de pago por parte de al menos uno de los acreditados por motivo de simpatía o membresía en un movimiento anti-pago de deudas nacional.

8 = Carencia de voluntad de pago por parte de al menos uno de los acreditados por motivo de simpatía o membresía en un movimiento anti-pago de deudas organizado solamente en el edificio, conjunto, fraccionamiento o colonia en la que habita el acreditado.

9 = Carencia de voluntad de pago por parte de al menos uno de los acreditados por motivo de cambio radical en la situación conyugal (divorcio, enviudamiento)

10 = Carencia de voluntad de pago por parte de al menos uno de los acreditados por motivo de un cambio radical en la estructura familiar (Fallecimiento de un hijo, Fallecimiento de un padre, Fallecimiento de un hermano)

11 = Carencia de voluntad de pago por parte de al menos uno de los acreditados por motivo de un reclamo contractual individual.

12 = Carencia de voluntad de pago por motivos desconocidos.

13 = Ninguna persona que habita la vivienda es uno de los acreditados registrados en el contrato.

Descripción Los tipo de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
AAAA	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

C10	se esperan, como máximo, 10 caracteres.
N10	se espera un dato numérico con cero decimales.
N10,2	se espera un dato numérico con dos decimales.

Estructura del Archivo TEXTO para el Seguimiento del Proceso de Recuperación. (Anexo4D2)

La descripción de las 19 columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente al formato para reportar el seguimiento del proceso de recuperación (anexo 4 D) se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

En caso de enviarse a través de disco flexible deberá ser de 3 ½ ", sin auto arranque y verificado de virus.

En caso de que la SHF detecte un virus en el disco, se rechazará.

Estará etiquetado de la siguiente manera:

Banco o Sofol
SEGUIMIENTO PROCESO RECUPERACIÓN

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **SPR** más tres dígitos de la clave de la institución. Ejemplo:

Para la Institución Financiera 601.

El archivo de Texto se llamará **SPR601.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	C10	Fecha del Reporte; dado que es un reporte mensual el día es fijo (formato AAAA/MM/01)
2.-	C29	Clave Nacional de Crédito
3.-	C1	Clave de Origen de Recursos S = SHF, F = FOVI, B = Banca, U = Bursátiles, O = Otros
4.-	N3	Clave del Intermediario Financiero que reporta. Número asignado por FOVI-SHF
5.-	C10	Número de contrato asignado en FOVI-SHF
6.-	N5	Clave individual asignada en FOVI-SHF para la vivienda
7.-	C20	Número de referencia del crédito en la propia institución que reporta

- 8.- N2 Estado del proceso de recuperación
 0 = Actividades Extrajudiciales y Resultado,
 1 = En proceso de pago de las mensualidades adeudadas,
 2 = En proceso de negociación de dación en pago,
 3 = Demanda,
 4 = Emplazamiento,
 5 = Inscripción de demanda o embargo,
 6 = Periodo probatorio,
 7 = Sentencia,
 8 = Apelación,
 9 = Amparo,
 10 = Procedimiento de Ejecución,
 11 = Adjudicación a un tercero,
 12 = Escritura de adjudicación del intermediario
- 9.- C10 Fecha de actualización del estatus en el proceso de recuperación.
 (Formato AAAA/MM/DD)
- 10.- C10 Fecha del último avalúo de la vivienda. (Formato AAAA/MM/DD)
- 11.- N10,2 Valor de la vivienda al último avalúo
- 12.- N10,2 Saldo insoluto del crédito a la fecha del reporte (incluyendo principal e intereses ordinarios y moratorios)
- 13.- N10,2 Monto del saldo insoluto que corresponde al principal
- 14.- N10,2 Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses ordinarios del crédito dentro del periodo reportado
- 15.- N10,2 Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses moratorios del crédito dentro del periodo reportado
- 16.- N10,2 Monto correspondiente a gastos de cobranza dentro del periodo de reporte
- 17.- N10,2 Monto que corresponde a comisiones de seguros no pagadas en el periodo de reporte
- 18.- N10,2 Costo por honorarios de abogados externos erogados durante el periodo de reporte
- 19.- N10,2 Costo del juicio en el periodo de reporte (edictos, peritajes, certificado de gravámenes, lanzamiento, etc.)

Descripción Los tipo de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
AAAA	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

- C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.
 N10 se espera un dato numérico con cero decimales.
 N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.

Estructura del Archivo TEXTO para reportar la Conclusión del Proceso de Recuperación. (Anexo4D3)

La descripción de las 32 columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información perteneciente al formato para reportar la conclusión del proceso de recuperación (anexo 4 D) se indica en la tabla anexa. El archivo se enviará en formato texto separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla anexa.

En caso de enviarse a través de disco flexible deberá ser de 3 ½ ", sin auto arranque y verificado de virus.

En caso de que la SHF detecte un virus en el disco, se rechazará.

Estará etiquetado de la siguiente manera:

Banco o Sofol
CONCLUSIÓN PROCESO RECUPERACIÓN

El nombre del archivo se formará de la siguiente forma: **CPR** más tres dígitos de la clave de la institución. Ejemplo:

Para la Institución Financiera 601.

El archivo de Texto se llamará **CPR601.TXT**

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52-63-45-71.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.-	C10	Fecha del Reporte; dado que es un reporte mensual el día es fijo (formato AAAA/MM/01)
2.-	C29	Clave Nacional de Crédito
3.-	C1	Clave de Origen de Recursos S = SHF, F = FOVI, B = Banca, U = Bursátiles, O = Otros
4.-	N3	Clave del Intermediario Financiero que reporta. Número asignado por FOVI-SHF
5.-	C10	Número de contrato asignado en FOVI-SHF
6.-	N5	Clave individual asignada en FOVI-SHF para la vivienda
7.-	C20	Número de referencia del crédito en la propia institución que reporta
8.-	C10	Fecha de terminación del proceso de recuperación. (Formato AAAA/MM/DD)
9.-	N10,2	Saldo insoluto del crédito a la fecha del reporte (incluyendo principal e intereses ordinarios y moratorios)
10.-	N10,2	Monto del saldo insoluto que corresponde al principal
11.-	N10,2	Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses ordinarios del crédito durante todo el proceso
12.-	N10,2	Monto del saldo insoluto que corresponde a intereses moratorios del crédito

- durante todo el proceso
- 13.- N1 Naturaleza del pago
 - 0 = Pago de mensualidades al corriente,
 - 1 = Pago anticipado de la totalidad del crédito,
 - 2 = Sustitución del deudor,
 - 3 = Dación en pago,
 - 4 = Quita y/o condonación,
 - 5 = Convenio judicial para cubrir las mensualidades adeudadas,
 - 6 = Adjudicación del inmueble,
 - 7 = Toma de posesión,
 - 8 = Venta de cartera vencida
 - 14.- C10 Fecha del último avalúo de la vivienda. (Formato AAAA/MM/DD)
 - 15.- N10,2 Valor de la vivienda al último avalúo
 - 16.- N10,2 Costos por honorarios de abogados externos durante todo el proceso
 - 17.- N10,2 Costos notariales
 - 18.- N10,2 Costo total del juicio durante todo el proceso* (edictos, peritajes, certificado de gravámenes, lanzamiento, etc.)
 - 19.- N10,2 Monto correspondiente a gastos de cobranza durante todo el proceso
 - 20.- N10,2 Monto que corresponde a comisiones de seguros no pagadas durante todo el proceso
 - 21.- N10,2 Impuestos durante todo el proceso (Costos Fiscales)
 - 22.- C20 Número de escritura
 - 23.- C10 Fecha en la que se llevó a cabo la escrituración. (Formato AAAA/MM/DD)
 - 24.- N6 Número de la Notaría en la que se escrituró
 - 25.- C20 Titular de la Notaría en la que se escrituró
 - 26.- C15 Demarcación de la Notaría (conforme al catalogo del Módulo FOVI-SHF)
 - 27.- N10,2 Costos de escrituración
 - 28.- N10,2 Valor de la recuperación en cualquier tipo de naturaleza de pago
 - 29.- N10,2 Costos de arreglos de la vivienda
 - 30.- N10,2 Costos de comercialización
 - 31.- N10,2 Valor de comercialización
 - 32.- C20 Nombre de la comercializadora

Descripción Los tipo de datos están definidos con la siguiente nomenclatura:

C	Carácter, dato alfanumérico
N	Dato numérico
,n	Número de posiciones decimales
DD	Día
MM	Mes
AAAA	Año (4 dígitos)

Ejemplo:

- C10 se esperan, como máximo, 10 caracteres.
- N10 se espera un dato numérico con cero decimales.
- N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales.