

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Sociedad Nacional de Crédito
Institución de Banca de Desarrollo**

13 de febrero 2003.

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

Referencia: 08/2003.

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

El Consejo Directivo de esta Sociedad, en su sesión número 5 del pasado 4 de febrero, aprobó diversas modificaciones a las Condiciones Generales de Financiamiento, así como el contenido del Anexo 8, conforme con lo siguiente:

1. Financiamiento para la adquisición de equipamiento comercial para destinarlo al arrendamiento:

Se modifican los puntos 1.1 inciso c), 1.3, 1.5.2.2 y 1.5.2.3, a efecto de regular la adquisición del equipamiento comercial para destinarlo al arrendamiento.

2. Adecuaciones a las penas pecuniarias pactadas con los intermediarios financieros:

Se modifica el punto 6.9.2, a efecto de precisar las penas a que pueden hacerse acreedores esos intermediarios financieros en caso de retraso en la entrega de información o documentación requerida conforme con la normatividad aplicable y que esta Sociedad les solicite.

3. Derogación del apoyo en caso de pérdida de la fuente de ingresos:

Se modifican los puntos 1.1 inciso f), 1.5.2.1 y 4.2, y se deroga lo dispuesto en el punto 1.6, toda vez que es conveniente no operar este tipo de apoyo financiero dada la insuficiencia de garantía y el riesgo para su recuperación.

4. Registro de promotores:

Se modifica el punto 6.8, a efecto de precisar algunas obligaciones de esos intermediarios financieros, respecto con el registro de promotores.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Sociedad Nacional de Crédito
Institución de Banca de Desarrollo**

5. Garantía por incumplimiento del acreditado a créditos cuyos pagos mensuales fijos se realicen en pesos:

Se modifica el punto 3.1.5, a efecto de otorgar la garantía por incumplimiento del acreditado a créditos que se convengan con pagos fijos en pesos o, en cualquier caso en el que esos intermediario financieros requiera aplicar ingeniería financiera para transformar un crédito, grupo de créditos, programas y/o productos de sus condiciones originales a pagos fijos en pesos, cumpliendo con los requisitos a los que el citado punto se refiere.

6. Anexo 1 de las Condiciones Generales de Financiamiento:

Se modifica el Anexo 1, a efecto de actualizarlo conforme con la normatividad aplicable y propiciar estándares de operación claros y oportunos, respecto con los requisitos que debe cumplir el solicitante para ser considerado sujeto de crédito.

7. Anexo 8 de las Condiciones Generales de Financiamiento:

Se determina el contenido del Anexo 8, que establece los requisitos, la documentación e información que deben presentar los intermediarios financieros para solicitar su inscripción en el registro de esta Sociedad, incluye los aspectos sociales, corporativos, de administración de riesgos, contables y de informática, para conocer la forma de operar de los intermediarios financieros; las personas que lo integran, su calidad moral y su solvencia financiera, proporcionando así elementos objetivos para medir los riesgos de contratación.

De acuerdo con lo anterior, se adjuntan a este comunicado las modificaciones a las Condiciones Generales de Financiamiento, que sustituyen las páginas 1, 2, 7, 8, 11, 12, 18, 21, 32, 33, y las dos primeras páginas del Anexo 1, así como las correspondientes del Anexo 8. Estas disposiciones entrarán en vigor el 14 de febrero próximo.

Atentamente

DR. GUILLERMO ENRIQUE BABATZ TORRES

Director General

CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO

C A P Í T U L O I

1. CRÉDITOS DE MEDIO Y LARGO PLAZO PARA INDIVIDUOS QUE ADQUIERAN, CONSTRUYAN O MEJOREN VIVIENDA; O PARA INVERSIONISTAS QUE ADQUIERAN VIVIENDA PARA ARRENDAR O EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

1.1 Destino.

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La adquisición de vivienda nueva o usada, para ser habitada por su propietario o para ser arrendada;
- b) La adquisición de lotes con servicios;
- c) La adquisición o adquisición para destinar al arrendamiento del equipamiento comercial de conjuntos habitacionales;
- d) La construcción o mejora de vivienda por individuos en terreno propio que no podrá estar fideicomitado;
- e) La liquidación de pasivos contraídos en la propia adquisición;
- f) El pago de gastos de escrituración, comisiones por apertura y administración del crédito, estudio socio-económico o de factibilidad y avalúo, y
- g) El financiamiento de intereses ordinarios.

1.2 Asignación.

Los créditos que otorguen los intermediarios financieros deberán provenir de asignaciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV de estas Condiciones. Con base en dichas asignaciones los intermediarios financieros, a su vez, asignarán a promotores o, en su caso, a individuos derechos sobre créditos individuales y los registrarán en la SHF.

Derivado de las asignaciones de créditos, en su caso, los intermediarios financieros podrán solicitar fondeo o garantías para la construcción de las viviendas respectivas.

1.3 Acreditados.

Son las personas físicas que adquieren o construyen una vivienda para habitarla y los inversionistas, personas físicas o morales, que la adquieran para destinarla al arrendamiento o que adquieren equipamiento comercial, para su uso o para destinarlo al arrendamiento. Los acreditados deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Anexo 1 de estas Condiciones.

También podrán ser considerados acreditados, las personas físicas con residencia en el extranjero que no habiten la vivienda, siempre y cuando el que lo haga sea su deudor solidario.

En el supuesto contenido en el párrafo anterior, no se aplicará lo dispuesto en el inciso e) de la cláusula Tercera del Contrato Maestro, en lo que respecta a la obligación de habitar la vivienda, así como, lo señalado en el numeral 1.A. incisos c) y h) del Anexo 1 de éstas Condiciones, para el acreditado.

1.3.1 Deudor sustituto.

Se considerará al deudor sustituto como acreditado siempre y cuando se obligue en los mismos términos que el acreditado original. En la escritura en la que se haga constar el contrato de apertura de crédito debe estipularse, en cláusula específica, que el acreedor sólo podrá aceptar la sustitución del deudor, cuando quien se sustituya en sus derechos y obligaciones reúna los requisitos para que se le considere como sujeto de crédito.

1.3.2 Concentración gremial.

No podrán concentrarse adquirentes o arrendatarios de un solo patrón o un solo gremio, inclusive tomando al sector público federal como un todo y al estatal también como un todo, en más del 25% de un mismo conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.

El porcentaje que se indica en el párrafo anterior, podrá ser rebasado cuando se trate de adquirentes o arrendatarios de un solo patrón o un solo gremio, de empresas privadas y se cubran las siguientes primas.

a) Por Concentración Gremial:

Cuando se concentren adquirentes o arrendatarios de un solo patrón ó gremio en el mismo conjunto habitacional, se cobrarán, sobre el saldo inicial del crédito, las siguientes primas de acuerdo con el índice de concentración:

1° 22/04/02. Ref. 15/2002.
2° 02/10/02. Ref. 41/2002.
3° 13/02/03. Ref. 08/2003.

- 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, no podrá ser superior al 90 por ciento del valor de mercado de la misma, estando o suponiéndola terminada y se determinará en UDIS o su equivalente en pesos. Tratándose de

1° 02/10/02. Ref. 41/2002.

2° 13/02/03. Ref. 08/2003.

las categorías B6 y B7, el importe del crédito no podrá ser superior al 85 y 80 por ciento, respectivamente.

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 que será un promedio móvil de tres

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 superiores 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 en UDIS se contratarán por plazos de 60, 120, 180, 240 o 300 mensualidades, a elección de los intermediarios financieros. Los créditos en pesos se contratarán por un plazo máximo de 300 meses de acuerdo con la emisión respectiva y la SHF podrá modificarlo.

1.6 Derogado.

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.

- 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 cubran a la SHF las comisiones correspondientes por el otorgamiento de esta garantía

3.1.6 Requisitos.

Los créditos que otorguen los intermediarios financieros podrán acceder a esta garantía, siempre y cuando cumplan con las disposiciones a que se refiere el Anexo 4 de estas Condiciones.

1° 22/04/02. Ref. 15/2002.
2° 02/10/02. Ref. 41/2002.
3° 13/02/03. Ref. 08/2003.

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.

6.8 Registro de promotores.

Los promotores deben registrarse ante los intermediarios financieros mediante el procedimiento que establezca la SHF.

Será responsabilidad de los intermediarios financieros registrar sólo a promotores con alta probidad, buena experiencia y con adecuada capacidad productiva y financiera para ejecutar los proyectos financiables; así como integrar y mantener actualizada la base de datos de los promotores registrados, bajo los lineamientos y requisitos que para tal efecto le indique la SHF.

Los intermediarios financieros deberán integrar un Comité responsable de la evaluación de promotores que podrá suspender, cancelar o negar el registro de éstos.

Los intermediarios financieros deberán proporcionar a la SHF la información o documentación de cada promotor, en los términos que ésta les indique.

El incumplimiento a lo señalado en este numeral se sancionará con las penas convencionales que para tal efecto establezca la SHF.

6.9 Incumplimientos.

6.9.1 Si los intermediarios financieros o promotores no entregan a la SHF la información señalada en el punto 4.1.9 anterior, se suspenderá la ministración de recursos de los créditos correspondientes, hasta en tanto no hagan la entrega respectiva.

6.9.2 Cuando exista retraso en la entrega de información o documentación que los intermediarios financieros deban entregar a la SHF, según lo señalado en estas Condiciones o que les sea requerida, se sancionará con una pena convencional de:

1. El pago de una cantidad equivalente a 7,000 UDIS, por la entrega dentro de los 15 días naturales posteriores a la fecha en que debió dar cumplimiento.
2. El pago de una cantidad equivalente a 20,000 UDIS, por la entrega dentro de los 15 días naturales posteriores al plazo señalado en el numeral uno de este punto.
3. El pago de una cantidad equivalente a 100,000 UDIS, si la entrega respectiva se realiza dentro de los 15 días naturales posteriores al plazo señalado en el numeral dos que antecede.

En caso de que el intermediario financiero no presente la información o documentación correspondiente después del plazo señalado en el párrafo que antecede, la SHF suspenderá el otorgamiento de nuevas asignaciones de créditos

y garantías, hasta en tanto no entregue la información pendiente y cubra el monto de la sanción pecuniaria que indica el párrafo anterior.

4. Cuando la información sea errónea la pena será de 500 UDIS.

Si la información que reciba la SHF fuera errónea y ameritará una sanción, los intermediarios financieros serán acreedores a una pena convencional de 7,000 UDIS.

En caso de que los intermediarios financieros no cubran el monto de las penas convencionales a que se hagan hecho acreedores de conformidad con lo establecido en los numerales 1, 2 y 4 anteriores, dentro de los 30 días naturales posteriores a su notificación, no recibirán nuevas asignaciones de créditos y garantías hasta que cubran la pena correspondiente.

Para efectos de lo establecido en este punto, cuando el día para el cumplimiento correspondiente sea inhábil, se podrá cumplir el día hábil inmediato siguiente. Asimismo, el valor de la UDI, será el que para tal efecto determine el Banco de México el día que se realice el pago de la sanción correspondiente.

6.9.3 En caso de que los productos financiados resulten de mala calidad, que provoquen un quebranto patrimonial al intermediario financiero o cuando cometa el promotor acciones fraudulentas en contra de éste o de los adquirentes, la SHF podrá solicitar al Comité de Evaluación de Promotores a que se refiere el punto 6.8 de estas Condiciones que lo sancione.

6.9.4 En caso de que los intermediarios financieros no entreguen a la SHF las cantidades de dinero que deben recibir de sus acreditados, a más tardar el siguiente día hábil del día de la obligación de pago a cargo del acreditado, sin pago de intereses de ese día, pagarán a ésta, además de la mensualidad referida, una pena equivalente al 50 por ciento de la tasa de interés ordinaria, aplicable a dichos intermediarios financieros.

6.9.5 Cualquier incumplimiento por parte de los intermediarios financieros a lo dispuesto en estas Condiciones, o en las demás disposiciones normativas aplicables, podrá dar origen a que la SHF no les asigne nuevos créditos o garantías, independientemente de la aplicación de las demás sanciones correspondientes.

CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO

ANEXO 1
REFERENCIA: 1.3
1.5.1.1
2.3
3.1.3

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE FINANCIAMIENTO Y OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS DE LA SHF.

1.A. CONDICIONES MÍNIMAS PARA RECIBIR FONDEO Y/O GARANTÍAS EN CRÉDITOS INDIVIDUALES.

Para poder ser elegible a una hipoteca apoyada y /o garantizada por la SHF, el acreditado debe cumplir con los siguientes criterios:

- 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 21 años y no tener más de 60 años.
- c) **Arraigo en la plaza o domicilio.** Comprobar al menos tres meses de radicar en la plaza donde se va a adquirir el inmueble.
- d) **Empleo.** El acreditado debe haber estado empleado sin interrupción durante por lo menos un año antes de la fecha de registro del crédito en la SHF, y demostrar dicha situación mediante el contrato de trabajo respectivo. Si dicho periodo es menor de un año, deberá demostrar una antigüedad de por lo menos tres años ininterrumpidos en el empleo anterior, así como mejor remuneración en el empleo actual. Asimismo, el lapso de desempleo no deberá ser superior de dos meses, en relación con el empleo anterior. Para acreditados menores de 25 años se podrán sustituir los requisitos laborales antes señalados con el certificado de estudios del periodo a comprobar (estudios mínimos por tres años y sin interrupción).
- e) **Trabajadores independientes o pequeños propietarios.** Deberán comprobar sus ingresos fehacientemente al intermediario, en caso contrario deberán aportar un 10% de enganche adicional.
- f) **Ingresos.** La suma de los ingresos regulares comprobados del acreditado y del co-acreditado deberá ser, por lo menos, equivalente a cuatro veces el valor del pago inicial de la hipoteca. Se podrán acumular ingresos de ambos, provenientes de diversas fuentes, incluyendo rentas.
- g) **Sociedad de Información Crediticia.** La experiencia crediticia del acreditado deberá ser revisada en una sociedad de información crediticia, y no reportar, en operaciones individuales cuyo saldo sea superior a 1,000 udis, atrasos mayores de 89 días durante los últimos tres años previos a la fecha de registro del crédito en la SHF. 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 de la sociedad de información crediticia respectiva, excepto cuando se trate de cuentas con aclaraciones.

- h) **CURP.** El acreditado y, en su caso, el co-acreditado mexicano (s) debe (n) entregar la Clave Única de Registro de Población, o el documento emitido por una dependencia de gobierno que contenga dicha clave, en cuyo caso, el intermediario deberá corroborar su autenticidad.
- i) **Solicitud de crédito.** El acreditado y el co-acreditado deberán llenar de manera integral la solicitud de crédito de la SHF. La documentación que se solicita anexa a la solicitud no podrá tener más de 180 días de antigüedad en el momento de la aprobación del crédito.
- j) **Estudio socioeconómico.** Se requiere una entrevista personal con el acreditado y el co-acreditado y ésta deberá estar documentada de manera adecuada conforme el formato de la SHF.
- k) **Deudor sustituto.** El acreditado y el co-acreditado podrán ser deudores sustitutos si asumen las obligaciones del (los) anterior (es) acreditados y si además de ser sujetos de crédito del intermediario financiero, cumplen los requisitos antes descritos.
- l) **Solicitud.** El intermediario deberá emplear el formato de solicitud de crédito y de estudio socioeconómico Anexo a y Anexo b, respectivamente.
- m) **Vigencia de la documentación presentada.** La fecha de expedición de la documentación del expediente de crédito no deberá ser posterior a tres meses contados a partir de la fecha de aprobación de éste, o posterior a cinco meses contados a partir del momento de su registro en la SHF.

1.B. CONDICIONES MÍNIMAS PARA RECIBIR FONDEO Y/O GARANTÍAS EN LOS CRÉDITOS A PROMOTORES.

- a) **Autorización.** El promotor deberá estar autorizado y registrado para operar con el intermediario financiero y enviar su registro a la SHF.
- b) **Autorización del promotor.** El intermediario obtendrá del promotor la autorización para dar su información a la SHF y para la formación de un banco de datos de los intermediarios.
- c) **Experiencia del promotor.** Para que el promotor, o si es persona moral los socios mayoritarios, sea autorizado por el intermediario deberá tener experiencia en la venta de viviendas.
- d) **Consolidación.** El intermediario financiero deberá confirmar la solvencia del promotor como grupo, consolidando todas las empresas que comprendan al mismo, de acuerdo con la definición de las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF y conforme a las reglas contables que se acuerde con la SHF.
- e) **Expediente de crédito.** El intermediario llevará el expediente de crédito del promotor, de acuerdo con la normatividad del anexo 1 de la circular 1464 expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- f) **Reporte de insolvencia.** Reportar a la SHF cuando el promotor no sea solvente para cumplir con sus obligaciones ante el intermediario financiero.

2. ELEGIBILIDAD DE LOS AVALÚOS EMPLEADOS EN EL CRÉDITO.

- Recibir los avalúos de acuerdo al formato autorizado, como parte del estudio de crédito que realicen como mínimo conforme al formato que se presenta en Anexo c.
- Para que el avalúo sea aceptado por la SHF deberá realizarse por valuador autorizado por lo menos por dos intermediarios financieros y registrado por ellos en la SHF.
- Asegurarse que el valor de la vivienda sea al menos igual al valor del crédito.
- El valuador debe comparar el valor de la vivienda objeto del avalúo con dos valores de vivienda cercanos. Para ello deberá consultar el archivo de la SHF sobre valores de viviendas financiadas o garantizadas y explicar las diferencias cuando sean sustantivas.

CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO

ANEXO 8
REFERENCIA: 5.1.1
5.3.1

DOCUMENTACIÓN QUE DEBERÁN PROPORCIONAR A LA SHF LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS PARA OBTENER SU REGISTRO, EN TÉRMINOS DEL NUMERAL 5.1 DE LAS CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO.

A) Los Intermediario Financiero constituidos como Sociedad Financiera de Objeto Limitado, que soliciten su inscripción en el registro de esta Sociedad, deberán presentar la siguiente información dividida en dos carpetas:

CARPETA I.

1. Solicitud de inscripción (formato 1).
2. Copia simple de la autorización emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para operar como Sociedad Financiera en el ramo inmobiliario o hipotecario.
3. Copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de Comercio y de las modificaciones respectivas integradas en un sólo documento. De existir socios que sean personas morales, deberá presentar copia simple del acta constitutiva de la persona moral, inscrita en el Registro Público de Comercio y de las modificaciones respectivas integradas en un sólo documento.
4. Relación de accionistas indicando el capital suscrito y pagado por cada uno, así como el porcentaje que representa dicha participación (formato 2).
5. Estructura orgánica, incluyendo nombres y facultades de los funcionarios, así como el organigrama proyectado en el momento de la expansión.
6. Los funcionarios, con capacidad de decisión y dirección de las políticas generales, deberán acreditar que al inicio de su función, tienen experiencia de cuando menos cinco años en puestos similares del sistema financiero.
7. Los accionistas personas físicas, accionistas personas físicas de las personas morales de la Sociedad Financiera y funcionarios, deberán presentar la siguiente información:

- a) Declaración sobre su historia laboral y participación empresarial de los últimos cinco años (formato 3).
 - b) Declaración de lazos de parentesco (formato 4).
 - c) Declaración patrimonial, indicando la procedencia de los bienes e inversiones (formato 5).
 - d) Relación de inversiones en empresas constructoras o promotoras de vivienda (formato 5).
 - e) Autorización para obtener datos e información de su solvencia económica y moral ante las personas y autoridades correspondientes (formato 6).
 - f) Investigación emitida por una Sociedad de Información Crediticia.
8. Descripción de los sistemas de cómputo que se utilizará para el control de las operaciones hipotecarias y registro contable, la cual debe incluir por lo menos lo siguiente:
- a) Plataforma de hardware:
 - 1. Marca.
 - 2. Modelo.
 - 3. Sistema Operativo.
 - b) Plataforma de software (para cartera, originación y contabilidad)
 - 1. Nombre del sistema.
 - 2. Versión.
 - 3. Desarrollador / fabricante.
 - 4. Base de datos.

A continuación, se agregan los formatos para la presentación de información, solicitada en esta carpeta.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

SR. DR. _____.
Director General.
Sociedad Hipotecaria Federal.
Sociedad Nacional de Crédito.
Institución de Banca de Desarrollo.
Av. Ejército Nacional número 180.
Colonia Anzures, 11590.
México, Distrito Federal.

Señor _____:

Se solicita la inscripción en el registro de intermediarios financieros de esa Sociedad, de _____. Para tal efecto se anexan las carpetas que contienen la información a que se refiere el anexo 8 de las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por esa Sociedad.

A t e n t a m e n t e.

RELACIÓN DE SOCIOS.

<i>Accionista</i>	<i>Número de acciones (indicando clase y serie)</i>	<i>Porcentaje de acciones</i>	<i>Suscritas y Pagadas</i>	<i>Valor total en pesos</i>
TOTAL				

Valor actual de cada acción

--

**DECLARACIÓN DEL ACCIONISTA O FUNCIONARIO,
SOBRE SU HISTORIA LABORAL Y PARTICIPACIÓN EMPRESARIAL
DE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS.**

SR. DR. _____.
Director General.
Sociedad Hipotecaria Federal.
Sociedad Nacional de Crédito.
Institución de Banca de Desarrollo.
Av. Ejército Nacional número 180.
Colonia Anzures, 11590.
México, Distrito Federal.

Señor _____:

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto lo siguiente:

Datos de Identificación Personal.

Nombre: (Apellido Paterno) _____ (Apellido Materno) (Nombres).

Domicilio: _____.

Nacionalidad: _____.

Fecha de Nacimiento: _____ Lugar de Nacimiento: _____.

Sexo: _____ Estado Civil: _____ R.F.C.: _____.

CURP: _____.

HISTORIA LABORAL DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.

- I. Durante los últimos 5 años participé como (directivo, funcionario, consejero o accionista) de las empresas que se listan a continuación. Detallando por cada una: a) el porcentaje de mis acciones, b) R.F.C. y c) lista de principales personas (Apellido Paterno, Materno y Nombres) que fueron accionistas de las mismas.

Empresa	a)	b)	c)	etcétera

- II. Relación detallada de inversiones en empresas constructoras o promotoras, de los últimos 5 años.

<i>Empresa</i>	<i>Inversión</i>

DECLARACIÓN DE LAZOS DE PARENTESCO

SR. DR. _____.
Director General.
Sociedad Hipotecaria Federal.
Sociedad Nacional de Crédito.
Institución de Banca de Desarrollo.
Av. Ejército Nacional número 180.
Colonia Anzures, 11590.
México, Distrito Federal.

Señor _____:

Bajo protesta de decir verdad, se indican los nombres, apellidos paterno y materno y grado de parentesco de mis vínculos familiares en línea directa ascendente (hasta abuelos) o descendente (hasta nietos), así como de mis hermanos, tíos, primos, cónyuge, cuñados, suegros, yernos y nueras.

<i>(Apellido Paterno)</i>	<i>(Apellido Materno)</i>	<i>(Nombres)</i>	<i>(Relación)</i>

Nombre y Firma

DECLARACIÓN PATRIMONIAL

SR. DR. _____.
Director General.
Sociedad Hipotecaria Federal.
Sociedad Nacional de Crédito.
Institución de Banca de Desarrollo.
Av. Ejército Nacional número 180.
Colonia Anzures, 11590.
México, Distrito Federal.

Señor _____:

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto la integración de mi patrimonio, la de mi cónyuge y dependientes al día _____, conforme con lo dispuesto en el numeral 7 incisos c) y d) de este Anexo. La información contenida en esta declaración sólo podrá ser usada por la SHF para constatar el cumplimiento a las Condiciones Generales de Financiamiento y no podrá ser compartida con ninguna otra persona o autoridad.

Datos de Identificación Personal.

Nombre: (Apellido Paterno) _____ (Apellido Materno) _____ (Nombres).
Nacionalidad: _____.
Fecha de nacimiento: _____ Lugar de nacimiento: _____
Sexo: _____ Estado civil: _____ R.F.C.: _____
Domicilio: _____

POR CADA BIEN INMUEBLE:

Tipo de bien (casa, departamento, terreno, local).
Superficie del terreno y en su caso porcentaje de indiviso (m2).
Superficie de construcción (m2).
Forma de adquisición (compra de contado o crédito, donación o herencia).
Número de escritura de adquisición.
Fecha y lugar de la escritura.
Valor de la operación.
Ubicación. (calle, número, colonia o localidad, municipio o delegación, Estado, País, código postal).

VALOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VEHÍCULOS (terrestres, aéreos, marítimos):

POR CADA INVERSIÓN:

Tipo de inversión: (bancaria, valores bursátiles, fondos de inversión, organizaciones privadas, monedas y metales)

Inversión: (ahorro, cheques, cta. maestra, depósitos a plazo, acciones y derivados, valores gubernamentales, papel comercial, aceptaciones bancarias, sociedades de inversión, fideicomisos, colocaciones privadas, empresas, negocios, cajas de ahorro, centenarios, onzas troy, divisas, otros)

Número de cuenta o contrato:

Cuenta localizada en: (México, extranjero)

Institución o Razón Social (Banamex, Bancomer, Citibank, J.P.Morgan, etc.)

Saldo a la fecha de esta declaración:

Moneda: (Pesos Mexicanos, Dólares de los EU, Yen Japonés,...)

POR CADA GRAVAMEN O ADEUDO:

Tipo de gravamen: (créditos personales, créditos hipotecarios, tarjeta de crédito, fiscales)

Número de cuenta o contrato:

Cuenta localizada en: (México, extranjero)

Institución o razón social (Banamex, Bancomer, Citibank, J.P.Morgan, etc.)

Monto original del gravamen:

Moneda: (Pesos Mexicanos, Dólares de los EU, Yen Japonés,...)

Saldo insoluto a la fecha de esta declaración:

Uso o destino del gravamen o adeudo: (compra de casa, de vehículo, renegociación de adeudos...)

Titular (declarante, cónyuge o dependientes)

POR CADA TIPO DE GARANTÍA O AVAL:

Descripción de la operación:

Titular (declarante, cónyuge o dependientes)

Datos del cónyuge y dependientes económicos (informando por cada uno la declaración patrimonial):

Apellido paterno, apellido materno, nombres, fecha de nacimiento, y en su caso RFC.

NOTA EXPLICATIVA DEL ORIGEN DEL PATRIMONIO.

OBSERVACIONES O ACLARACIONES

Nombre y Firma

AUTORIZACIÓN PARA OBTENCIÓN DE DATOS

Fecha

A quien corresponda:

Autorizo de manera irrevocable a la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, para que solicite toda clase de información sobre mi persona, respecto con mis antecedentes académicos, familiares, laborales, profesionales, de negocios, crediticios y judiciales, los cuales se enuncian de manera enunciativa mas no limitativa, para que dicha Sociedad evalúe la solicitud de registro del intermediario financiero denominado (*denominación*).

Por lo expuesto, solicito se otorguen todas las facilidades a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo o quien actúe en su nombre, para que se le proporcione toda la información solicitada, relevándola en ese acto, de toda responsabilidad por la entrega de ésta.

Nombre y Firma

ASPECTOS GENERALES DE REGISTRO Y CORPORATIVOS

Nombre del Intermediario: _____, (*Razón Social*)

CONCEPTO	COMENTARIOS
Fecha de la Autorización de la S.H.C.P.	
Fecha de Publicación en el D.O.F.	
Grupo Financiero del que forma parte.	
Inst. de Banca Múltiple incorporada.	
Fecha de constitución.	
Fecha de inscripción en el R.P.C.	
Fecha que inició operaciones.	
Objeto social.	
Duración.	
Capital social fijo.	
Capital social variable.	
Nombre de sus accionistas y su participación en el capital social. (indicar serie y clase de acciones).	

Relación patrimonial en cuanto a inversiones de los socios y funcionarios en empresas constructoras o promotoras.	
Nombre de la Persona.	Aportaciones al Capital (\$) y %.
Plan de operación a mediano plazo.	
Plan de operación a largo plazo.	
Políticas de expansión a mediano plazo.	
Políticas de expansión a largo plazo.	
Políticas de consolidación a mediano plazo.	
Políticas de consolidación a largo plazo.	
Programa de otorgamiento de créditos.	
Características especiales de las acciones, en cuanto al ejercicio de los derechos corporativos.	
Forma de administración (Consejo de Administración o Administrador Único).	

Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) Administrador(es).	
Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) principal(es) funcionario(s).	
Nombre(s) y cargo(s) de(l) (los) representante(s) legales y tipo de facultades.	
Experiencia de los socios y funcionarios en el ramo financiero.	
-Institución, puesto y tiempo.	

CARPETA II.

Información financiera.

1. Si están operando deberá presentar los estados financieros auditados al cierre de los dos últimos ejercicios sociales, conforme con los lineamientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme con el anexo 4, subanexo e) de las Condiciones Generales de Financiamiento (CGF).
2. Si están operando deberán presentar los estados financieros internos con antigüedad no mayor de dos meses, firmados por el responsable de la información financiera y elaborados conforme con los lineamientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme con el anexo 4, subanexo e) de las CGF.
3. Estados financieros proforma de los próximos 5 ejercicios sociales en forma trimestral, detallando y justificando sus bases de elaboración e integrados conforme con el anexo 4 subanexo e) de las CGF, (balance y estado de resultados) y el flujo de efectivo correspondiente (Formatos 1,2,3 y 4 anexos).

Se deberán presentar cuatro simulaciones de los estados financieros, como sigue:

- a) Cartera vencida de 2.5% y el 50.0% de financiamiento proveniente de la SHF.
- b) Cartera vencida de 4.0% y el 0.0% de financiamiento proveniente de la SHF.
- c) Cartera vencida de 5.0% y el 50.0% de financiamiento proveniente de la SHF.
- d) Cartera vencida de 5.0% y 0.0% de financiamiento proveniente de la SHF.

Planes y estrategias de operación.

1. Administrativas.

- a) Programa de actividades para el arranque de las operaciones detallado y calendarizado.
- b) Organigrama con las funciones principales de las áreas claves.
- c) Planes de expansión y consolidación a mediano y largo plazo.

2. Mercado.

- a) Análisis y estudio de mercado, identificando el mercado objetivo y el segmento de vivienda que pretenden atender.
- b) Estrategias de posicionamiento y penetración en el mercado.
- c) Programa de captación de clientes, prospectos actuales, (promotores y constructores). Si cuentan con cartas intención, anexarlas.
- d) Posición respecto con sus competidores sobre productos, servicios, ubicación y condiciones financieras.
- e) Programa de generación de créditos individuales y a la construcción, calendarizado y en función de metas.

3. Operativas.

- a) Especificar las estrategias a seguir para la implementación de los sistemas de cómputo que controlarán la operación global de los créditos, los sistemas contables y el enlace con el modulo SHF.
- b) Especificar estrategias a seguir para la conciliación de saldos de cartera con la SHF.
- c) Especificar las actividades de la mesa de control, su interrelación con las demás áreas de la empresa y del control de las operaciones de crédito.
- d) Indicar las estrategias para dar cumplimiento a la calificación corporativa y como administradores de cartera.
- e) Indicar las estrategias para dar cumplimiento a los numerales 5.5.2.2.1, 5.5.2.2.2 y 5.5.2.2.3 de las CGF.

4. Financieras.

- a) Programa general de captación de recursos y fuentes de fondeo, calendarizado trimestralmente.
- b) Programa de financiamiento a clientes relacionados.
- c) Esquemas de financiamiento al crédito individual y fórmulas de amortización.
- d) Criterios para la creación de reservas preventivas para riesgos de crédito.
- e) Política de distribución de dividendos.
- f) Políticas de reinversión de utilidades.
- g) Plan de capitalización y nuevas aportaciones de capital.
- h) Políticas para la bursatilización de cartera, el programa calendarizado y las estrategias para llevar a cabo esta actividad.

5. Técnicas.

- a) Políticas, normas y criterios para la evaluación técnica inicial de los proyectos, previo a su financiamiento.
- b) Políticas, normas y criterios para el seguimiento y la supervisión de las obras.

- c) Políticas de calidad de materiales y procesos constructivos, manuales de estándares y normas a las que se apegan los mismos.

Manuales.

1. Manual de políticas, procedimientos y condiciones financieras de crédito a la construcción.
2. Manual de políticas, procedimientos y condiciones financieras de crédito a la adquisición.
3. Manual de funcionamiento fiduciario.

Programa de organización y control interno, sistemas de cómputo y contabilidad, para el otorgamiento y cobranza de créditos hipotecarios, que comprenda:

- a) Diagrama de flujo para la operación de créditos a la construcción y adquisición.
- b) Manual de políticas y procedimientos de operación y ministración de créditos.
- c) Manual de políticas y procedimientos de cobranza.
- d) Manual de políticas y procedimientos contables.
- e) Manual de mesa de control.
- f) Manual de políticas y procedimientos del área jurídica.
- g) Manual de políticas y procedimientos de sistemas, incluyendo planes de contingencia.

A continuación, se agregan los formatos para la presentación de información, solicitada en esta carpeta.

BALANCES

(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

REF	ACTIVOS:	Notas	I TRIM	II TRIM	III TRIM	IV TRIM						
6	DISPONIBILIDADES											
7	INVERSIONES EN VALORES											
8												
9	CARTERA DE CREDITO VIGENTE:											
10	CREDITOS COMERCIALES											
11	CREDITOS AL CONSUMO											
12	CREDITOS A LA VIVIENDA.											
13	TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE											
14												
15	CARTERA DE CREDITO VENCIDA:											
16												
17	TOTAL CARTERA DE CREDITO											
18												
19	ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS											
20												
21	CARTERA DE CREDITOS (NETO)											
22												
23	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)											
24	BIENES ADJUDICADOS											
25	INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)											
26	INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES											
27												
28	OTROS ACTIVOS, CARGOS DIFERIDOS E INTANGIBLES											
29	SUMA ACTIVO TOTAL											
30	PASIVOS:											
31	PASIVOS BURSATILES											
32												
33	PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS:											
34	DE CORTO PLAZO											
35	DE LARGO PLAZO											
36												
37	ISR Y PTU POR PAGAR											
38	ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR											
39												
40	IMPUESTOS DIFERIDOS											
41	CREDITOS DIFERIDOS											
42	PASIVO TOTAL											
43	CAPITAL CONTABLE:											
44	CAPITAL SOCIAL											
45	PRIMA EN VENTA DE ACCIONES											
46	RESERVAS DE CAPITAL											
47	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES											
48	RESULTADO POR VALUACION DE TITULOS DISPONIBLES PARA LA VENTA											
49	EXCESO O INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACION DEL CAPITAL CONTABLE											
50	RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS											
51	POR VALUACION DE ACTIVOS FIJOS											
52	POR VALUACION DE INVERSIONES PERMANENTES EN ACCIONES											
53												
54												
55	RESULTADO NETO											
56	TOTAL CAPITAL CONTABLE											
57	SUMA PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		100%	100%	100%	100%	0	100%	100%	100%	100%	100%
CUENTAS DE ORDEN												
63	OTRAS OBLIGACIONES CONTINGENTES											
64	APERTURA DE CREDITOS IRREVOCABLES											
65	AVALES OTORGADOS											
66	BIENES EN CUSTODIA Y ADMINISTRACION											
67	BIENES ENTREGADOS EN GARANTIA											
68	GARANTÍAS HIPOTECARIAS											
69	AVALES RECIBIDOS											

ESTADO DE RESULTADOS

	Notas	I TRIM	II TRIM	III TRM	IV TRIM	##	####	####	###	###	##
89 INGRESOS POR INTERESES		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
90 GASTOS POR INTERESES											
91 RESULTADO POR POSICION MONETARIA											
92 MARGEN FINANCIERO											
93											
94 ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS											
95											
96 MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDIT.											
97											
98 COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS											
99 COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS											
#											
# RESULTADO POR INTERMEDIACION											
# INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACION											
# GASTOS DE ADMINISTRACION											
# RESULTADO DE LA OPERACION											
#											
# OTROS PRODUCTOS											
# OTROS GASTOS											
111 RESULTADO ANTES DE ISR Y PTU											
#											
# ISR											
# PTU											
115											
# RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS											
#											
117 PARTICIPACION EN EL RESULTADO DE SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS											
#											
# RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS											
#											
#											
#											
# RESULTADO NETO											

INDICES FINANCIEROS

	Notas	I TRIM	II TRIM	III TRM	IV TRIM	##	####	####	###	###	##
# RAZONES FINANCIERAS											
#											
# COEFICIENTE DE CAPITAL RESPECTO A CARTERA DE CREDITO											
# CAP. CONT. + RESERVAS PREV.- CART. VDA. / CARTERA TOTAL											
# CAP. CONT. + RESERVAS PREV. / CAPITAL SOCIAL REQUERIDO.			0.00	0.00	0.00	##	0.00	0.00	###	###	##
# CARTERA VENCIDA / CARTERA TOTAL											
# MONTO PROMEDIO CARTERA PUENTE / CAPITAL CONTABLE											
# DISPONIBILIDAD (DISPONIBLE E INV. EN VAL/PASIVO CP)											
# COBERTURA DE CARTERA A PASIVOS TOTALES											
# PASIVO TOTAL A CAPITAL CONTABLE											
# PASIVO VOLATIL A PASIVO TOTAL											
# UTILIDAD NETA A CAPITAL CONTABLE											
# UTILIDAD NETA A ACTIVO TOTAL											
# UTILIDAD NETA A CARTERA											
# VALOR DE LAS GARANTIAS HIP. A CARTERA TOTAL											
# COEFICIENTE DE LIQUIDEZ (ACT. LIQUIDOS / CAP. SOC.)											
# ACTIVOS LIQUIDOS / 1% DEL ACTIVO TOTAL											
# ACTIVOS LIQUIDOS / CREDITO PUENTE											
# MARGEN FINANCIERO / ACTIVO TOTAL											
# GASTOS TOTALES / INGRESOS TOTALES											
# MESES DE OPERAC.											
#											
#											

D=Dictaminados; I=Internos

FLUJO DE EFECTIVO

CIFRAS EN MILES DE PESOS

	% S/Vtas.	TRIMESTRES															
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
INGRESOS																	
INGRESOS POR CREDITOS INDIVIDUALES																	
INGRESOS POR CREDITOS A LA CONSTRUCCION																	
INGRESOS POR TARIFAS COBRADAS																	
TOTAL INGRESOS																	
EGRESOS																	
GASTOS POR INTERESES																	
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS																	
GASTOS DE ADMINISTRACION																	
OTROS GASTOS																	
ISR																	
PTU																	
TOTAL EGRESOS																	
DIFERENCIA INGRESOS -EGRESOS																	
FLUJO DE EFECTIVO ACUMULADO																	

PROGRAMA DE INDIVIDUALIZACIONES

CIFRAS EN MILES DE PESOS

CONCEPTO	ACUMULADO	TRIMESTRES														
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
PRECIO PROMEDIO POR VIVIENDA																
NUMERO DE VIVIENDAS	0															
% DE CREDITO																
MONTO DE CREDITO POR VIVIENDA	0															
MONTO DE CREDITO TOTAL	0															
INGRESOS POR INDIVIDUALIZACIONES	0															
COMISION DE APERTURA	0															
COMISION POR ADMINISTRACION	0															
MARGEN FINANCIERO	0															
INGRESOS POR AVALUOS	0															
INGRESOS POR INVESTIGACION	0															
OTROS INGRESOS	0															
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PROGRAMA DE EJERCICIO DE CREDITOS A LA CONSTRUCCIÓN.

CIFRAS EN MILES DE PESOS

CONCEPTO	ACUMULADO	TRIMESTRES														
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
NUMERO DE PROYECTOS																
PROMEDIO DE VIVIENDAS POR PROYECTO																
% DE CREDITO PUENTE POR VIVIENDA																
MONTO DE CREDITO POR PROYECTO																
MONTO DE CREDITO TOTAL																
INGRESOS POR CREDITO PUENTE.																
COMIISON DE APERTURA																
FACTIBILIDAD																
INSPECCIÓN DE OBRA																
AVALUOS																
OTRAS COMISIONES																
TOTAL																

- B) En caso de que el Intermediario Financiero esté constituido como Institución de Banca Múltiple o Institución de Seguros, deberá presentar la siguiente información en dos carpetas:**

CARPETA I.

1. Solicitud de inscripción (formato 1).
2. Copia simple de la autorización emitida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para operar como Institución de Banca Múltiple o Institución de Seguros.
3. Relación de los miembros del Consejo de Administración de la Institución que se trate.
4. Estructura orgánica del Intermediario Financiero, incluyendo nombres y facultades de los funcionarios, hasta nivel de dirección, (precisando la estructura orgánica completa de las áreas hipotecaria, inmobiliaria, fiduciaria y jurídica).
5. Resumen ejecutivo del objetivo de operar con la SHF, de acuerdo con los lineamientos que al respecto se establezcan.

A continuación, se agrega el formato para la presentación de información, solicitada en esta carpeta.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

SR. DR. _____.
Director General.
Sociedad Hipotecaria Federal.
Sociedad Nacional de Crédito.
Institución de Banca de Desarrollo.
Av. Ejército Nacional número 180.
Colonia Anzures, 11590.
México, Distrito Federal.

Señor _____:

Se solicita la inscripción en el registro de intermediarios financieros de esa Sociedad, de _____. Para tal efecto se anexan las carpetas que contienen la información a que se refiere el anexo 8 de las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por esa Sociedad.

A t e n t a m e n t e.

CARPETA II

Información Financiera.

1. Si están operando deberá presentar los estados financieros auditados al cierre de los dos últimos ejercicios sociales conforme con los lineamientos de las mejores prácticas contables.
2. Si están operando deberán presentar los estados financieros internos con antigüedad no mayor de dos meses, firmados por el responsable de la información financiera y elaborados conforme los lineamientos de las mejores prácticas contables.

Planes y Estrategias de Operación.

1. Mercado.
 - a) Análisis y estudio de mercado, identificando el mercado objetivo y el seguimiento de vivienda que pretenden atender.
 - b) Estrategias de posicionamiento y penetración en el mercado, considerando la generación de créditos individuales y a la construcción, en función de sus metas de negocio (formato 1).
2. Operativas.
 - a) Copia de la documentación que certifique que la institución cuenta con lo requerido por la circular "Disposiciones de Carácter Prudencial en Materia de Crédito" emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Banco de México el 12 de febrero de 1998; o en su defecto presentar la documentación que demuestre el cumplimiento de la misma.
 - b) Copia del acuerdo del Consejo de Administración en el que se autorice operar con la SHF.
 - c) Copia de la evaluación del programa de financiamiento hipotecario autorizado por el Comité de Riesgos de la institución.
3. Cartera hipotecaria en operación.
 - a) En su caso, cuadro detallado del estado de su cartera de crédito puente vigente (formato 2).

- b) En su caso, cuadro detallado del estado de su cartera de crédito piente vencida de acuerdo a los motivos principales del incumplimiento (formato 3).
- c) En su caso, indicar las políticas y estrategias seguidas y por seguir para la recuperación de la cartera vencida.
- d) En su caso, clasificación de la cartera vencida de crédito individual de acuerdo a su plazo de vencimiento, así como su proporción respecto con el total de cartera individual.

Manuales.

Copia de la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los manuales de crédito en los que se refieran las actividades en materia hipotecaria de la institución; o en su defecto, copia de la documentación que certifique el cumplimiento de la institución a dicho requerimiento.

A continuación, se agregan los formatos para la presentación de información, solicitada en esta carpeta.

BANCO

PROGRAMA DE INDIVIDUALIZACIONES

CIFRAS EN MILES DE PESOS

TRIMESTRES

CONCEPTO	ACUMULADO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
NUMERO ESTIMADO DE CRÉDITOS A OTORGAR														
MONTO DE LÍNEA DE CRÉDITO ESTIMADA														
MARGEN FINANCIERO ESTIMADO														

PROGRAMA DE EJERCICIO DE CRÉDITOS A LA CONSTRUCCIÓN.

CIFRAS EN MILES DE PESOS

TRIMESTRES

CONCEPTO	ACUMULADO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
NUMERO ESTIMADO DE CRÉDITOS A OTORGAR														
MONTO DE LÍNEA DE CRÉDITO ESTIMADA														
MARGEN FINANCIERO ESTIMADO														

CUADRO DE LOS CRÉDITOS PUENTE VIGENTES.

Formato 2. Numeral 3 a).

	NUM. DE CONTRATO	NOMBRE PROMOTOR	NOMBRE DEL PROYECTO	PLAZA UBICACIÓN	ESTADO Y MUNICIPIO	TIPO VIV	NUM. DE VIV. TOTALES	NUMERO VIVIENDAS POR INDIVID.	FECHA 1ª MINISTRACION	FECHA INICIO OBRA	% AVANCE DE OBRA CONSTR.	% AVANCE DE OBRA URBAN.	RECIO DE VENTA POR VIVIENDA (MILES \$)	VALOR DEL PROYECTO (MILES \$)	% DE CREDITO / PROY.	MONTO DEL CREDITO (MILESS)	SALDO ACTUAL (MILES \$)	% DE LA CARTERA TOTAL	CRED. RELAC.	ORIGEN DEL FONDEO	PERSPECTIVA DE RECUPERACION	INDIVID. CON FOVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, PEMEX, OTROS.
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						

CUADRO DE LOS CRÉDITOS PUENTE VENCIDOS.

Formato 3. Numeral 3 b).

	NUM CONTRATO	NOMBRE PROMOTOR	NOMBRE DEL PROYECTO	PLAZA UBICACIÓN	ESTADO Y MUNICIPIO	TIPO VIV	NUM. DE VIVIENDAS TOTALES	NUMERO VIVIENDAS POR INDIVID.	FECHA 1ª MINISTRACION	FECHA INICIO OBRA	% AVANCE DE OBRA CONSTRUCCIÓN.	% AVANCE DE OBRA URBANIZACION	PRECIO DE VENTA POR VIVIENDA (MILES \$)	VALOR DEL PROYECTO (MILES \$)	% DE CRÉDITO / PROY.	MONTO DEL CRÉDITO (MILESS)	SALDO ACTUAL (MILES \$)	% DE LA CARTERA TOTAL	CRÉDITO RELAC.	ORIGEN DEL FONDEO	MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO	
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						