

15 de febrero de 2007.

**A LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS INSCRITOS
EN EL REGISTRO DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA
FEDERAL, S.N.C.**

Referencia: 05/2007.

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

El Comité de Crédito y Garantías de esta Sociedad, en su sesión extraordinaria número 4 celebrada el 7 de noviembre de 2006, autorizó el producto "Cofinavit Ingresos Adicionales", a través del cual trabajadores que cuentan con hasta tres salarios mínimos mensuales y perciben ingresos adicionales, podrán adquirir una vivienda con valor de hasta 350 veces el salario mínimo general vigente mensual en el Distrito Federal a la fecha de escrituración.

Derivado de lo anterior, se modifica la hoja 2 y se agrega la hoja 2 bis del Anexo 1. Asimismo se modifican las hojas 1, 2, 4 y 5 del Anexo 4C2 de las Condiciones Generales de Financiamiento, por lo que se deberán sustituir las páginas mencionadas de dichos Anexos en términos de los documentos que se adjuntan a este escrito.

Esos intermediarios financieros deberán obtener autorización de esta Sociedad, respecto de los modelos de contrato de apertura de crédito que celebren con sus acreditados, en términos de lo dispuesto por el punto 6.2 de las referidas Condiciones Generales de Financiamiento.

Para cualquier pregunta relacionada con el producto a que se refiere este comunicado, podrán comunicarse con el licenciado José de Jesús Olivares Prado, al teléfono 52634594.

Atentamente

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

LIC. JESÚS MEDINA FLORES
Especialista de Crédito y Garantías

1.3 Particularidades que deben reunir los créditos otorgados en co-financiamiento con el INFONAVIT.

1.3.1 COFINAVIT

- El crédito otorgado al derechohabiente por un Intermediario Financiero con recursos SHF podrá estar denominado en pesos o UDIS, tasa fija, y no deberá de exceder de un plazo de 20 y 25 años según corresponda.
- El monto del crédito financiado por el Intermediario Financiero a créditos otorgados en cofinanciamiento con el INFONAVIT, deberá ser calculado considerando la capacidad de pago del acreditado final.
- El crédito otorgado por el INFONAVIT sumado al crédito otorgado por el Intermediario Financiero (con recursos de SHF) denominados en UDIS o pesos no podrán rebasar el 90% del valor de la vivienda.
- La subcuenta de vivienda podrá cubrir los costos de originación y costos de escrituración. En caso de no ser suficiente, el derechohabiente cubrirá la diferencia.

1.3.2 COFINAVIT “Cambia de Casa”

- El crédito otorgado al derechohabiente por un Intermediario Financiero con recursos SHF podrá estar denominado en pesos o UDIS, tasa fija, y no deberá de exceder de un plazo de 20 y 25 años según corresponda.
- El monto de crédito financiado por el Intermediario Financiero a créditos otorgados en cofinanciamiento con el INFONAVIT, deberá ser calculado considerando la capacidad de pago del acreditado final.
- El crédito otorgado por el INFONAVIT sumado al crédito otorgado por el Intermediario Financiero (con recursos de SHF) denominados en Udis o pesos no podrán rebasar el 90% del valor de la vivienda.
- El monto de la subcuenta es cero.
- No se financian los gastos de originación.
- La relación Pago-Ingreso se calcula de conformidad con lo señalado en los primeros tres párrafos del numeral 2.2 de este Anexo.
- La relación Deuda-Ingreso se calcula utilizando los pagos de los dos créditos otorgados (por INFONAVIT y por el Intermediario Financiero), además de todas las deudas que estén reportadas en el buró de crédito, utilizando para esto los criterios actuales de SHF a que se refiere el numeral 2.5 de este Anexo.
- En lo que respecta a las demás reglas de originación, el intermediario financiero deberá cumplir totalmente con lo que establece SHF.

1.3.3 COFINAVIT “Ingresos Adicionales”

- El crédito otorgado al derechohabiente por un Intermediario Financiero con recursos de SHF podrá estar denominado en pesos o UDIS, tasa fija y no deberá de exceder de un plazo de 20 y 25 años, según corresponda.
- El monto del enganche deberá ser del 10% del valor de la vivienda.
- El monto de crédito otorgado por el Intermediario Financiero deberá ser calculado considerando la capacidad de pago del acreditado final, con base en sus ingresos adicionales no formales.
- El crédito otorgado por el INFONAVIT considerará el salario base de cotización y los pagos se cubrirán con el descuento que se realizará vía nomina y en ningún caso con aportaciones patronales.
- La comprobación de ingresos para el crédito otorgado por el Intermediario Financiero se hará a través de los criterios establecidos por SHF a que se refiere el Anexo 4C2 de las Condiciones Generales de Financiamiento.
- El monto de la subcuenta de vivienda debe ser mayor a cero.
- Con el monto de la subcuenta de vivienda se podrán cubrir los gastos de originación, en caso de no ser suficiente, el derechohabiente del INFONAVIT cubrirá la diferencia.
- La relación Pago-Ingreso se calcula sumando los pagos de los dos créditos otorgados (por INFONAVIT y por el Intermediario Financiero), considerando lo señalado en los tres primeros párrafos del numeral 2.2 de este Anexo.

- La relación Deuda-Ingreso se calcula utilizando los pagos de los dos créditos otorgados (por INFONAVIT y por el Intermediario Financiero), además de todas las deudas que estén reportadas en el buró de crédito, utilizando para esto los criterios actuales de SHF a que se refiere el numeral 2.5 de este Anexo.
- En lo que respecta a las demás reglas de originación, el intermediario financiero deberá cumplir en forma integral lo previsto en este Anexo.

1.4 Particularidades que deben reunir los créditos con prima de garantía por incumplimiento

- Cuando la prima de garantía por incumplimiento sea financiada al frente, el valor máximo de crédito podrá ser superior a las 500,000 Udis hasta por el monto de dicha prima.
- El valor de crédito (incluyendo la prima financiada) con respecto al valor de la vivienda no podrá exceder 95%.
- Cuando se otorgue con apego al artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, el valor del crédito con respecto al valor de la vivienda no podrá exceder 100%.

1.5 Particularidades que deben reunir los créditos otorgados en co-financiamiento con el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

- El crédito otorgado en co-financiamiento con el FOVISSSTE, podrá ser de dos tipos, "Cofinanciamiento FOVISSSTE" y en caso de disponer del saldo de la Subcuenta de Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), será "Respaldo Financiero".
- Para ambos tipos de crédito, los recursos provenientes de SHF, se otorgarán al derechohabiente a través de un Intermediario Financiero y serán destinados a financiar la adquisición de vivienda terminada, nueva o usada.
- El valor de avalúo servirá para la elegibilidad del crédito y no necesariamente para determinar su financiamiento.
- Para el crédito tipo "Cofinanciamiento FOVISSSTE", el valor máximo de la vivienda no podrá exceder de 676 veces el salario mínimo general mensual que rija en el Distrito Federal a la fecha de escrituración del crédito.
- Para el crédito tipo "Respaldo Financiero", la vivienda podrá ser de cualquier valor.
- El monto máximo de financiamiento será del 90 por ciento del valor de la vivienda, en el entendido de que dicho importe en ningún caso podrá ser superior a 500,000 UDIS. El saldo de la subcuenta de vivienda del SAR se considera complemento del pago del valor de la vivienda.

2 ELEGIBILIDAD DEL ACREDITADO Y CO-ACREDITADO

2.1 Acreditado y co-acreditado Elegible

El acreditado y co-acreditado que participen con ingresos en el crédito, deberán cumplir con las condiciones mínimas que se establecen en este Anexo, así como identificarse como acreditados en el título de propiedad.

El acreditado y/o co-acreditado podrá tener otro(s) crédito(s) hipotecario(s) con distinta(s) entidad(es) financiera(s), fondeados con recursos provenientes de SHF, siempre y cuando se cumplan con todos y cada uno de los apartados del presente Anexo y específicamente con lo dispuesto en el numeral 2.5 siguiente.

Se podrá exceptuar del requerimiento de participación de ingresos para el co-acreditado que no aporte ingresos y que solamente se considere como sustento moral para el acreditado. Para lo anterior, se deberá especificar dicha situación en la solicitud de crédito y dicho co-acreditado no tendrá que cumplir con lo establecido en los numerales 2.1.3, 2.2 al 2.5 del presente Anexo.

No existen restricciones en el parentesco entre el acreditado y el co-acreditado.

CONDICIONES GENERALES DE FINANCIAMIENTO

ANEXO 4C2

ESTRUCTURA DEL ARCHIVO TEXTO PARA ENTREGAR INFORMACIÓN DE CONSOLIDACIÓN DE CONJUNTOS BAJO EL NUEVO PRODUCTO FINANCIERO O DE GARANTÍA POR INCUMPLIMIENTO DEL ACREDITADO DE LA SHF.

La descripción de las 107 columnas que deberán formar el archivo TEXTO ASCII con la información correspondiente a la información de consolidación de conjuntos bajo el nuevo producto financiero de la SHF (Anexo 4C2) o de garantía por incumplimiento del acreditado, se indica en la tabla siguiente. El archivo se enviará en formato de texto plano separado por tabuladores, sin encabezados y respetando los tipos de datos especificados en la tabla siguiente.

El nombre del archivo se formará sólo por las letras PP y un asterisco (*).

Ejemplo:

El archivo de texto se llamará PP*.TXT

Para cualquier duda o aclaración, comunicarse a la Subdirección de Soporte a Usuarios de la SHF al teléfono 52634571.

Columna	Tipo de dato	Descripción
1.	N11,0	Número de folio de pre-aprobación.
2.	N1,0	Denominación del crédito: 1= UDI. 2= Pesos.
3.	C10	Número de contrato en la SHF.
4.	N5	Clave de vivienda asignada por el intermediario financiero.
5.	C29	Clave Única de Crédito Hipotecario.
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. M= Mujer.) ²
10.	C18	Clave Única del Registro de Población (CURP). ²
11.	C11	Social Security Number (formato "NNN-NN-NNNN") o Número de Matrícula consular. 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 ("AAAA/MM/DD").
16.	C10	Fecha escrituración ("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 ⁴ . (Para asignaciones previas al 2004 la denominación es UDIS, para asignaciones a partir del 2004 la denominación es Pesos).
20.	N10,2	Monto del enganche, pagado por el acreditado en la denominación del crédito.
21.	N10,2	Monto total de los gastos de originación, (en caso de ser cofinanciamiento INFONAVIT o Cofinavit Ingresos Adicionales, se deberá reportar en pesos, en caso contrario, se reportará 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, en su caso, gastos de originación).
23. **N10,2 Monto del financiamiento** otorgado por el intermediario financiero o en cofinanciamiento, (en caso de ser cofinanciamiento INFONAVIT o FOVISSSTE, se deberá reportar en pesos, en caso contrario, se reportará en la denominación del crédito).
24. **N4,2 Tasa margen de riesgo** (determinado por el intermediario financiero), (incluye tasa de administración).
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 de la contraprestación por la garantía por incumplimiento del acreditado** otorgada por la SHF, bajo el esquema de pago mensual.
31. **N4,2 Tasa de interés de fondeo SHF.**
32. **N4,2 Tasa de fondeo aplicable a los recursos financiados por el intermediario financiero** (en caso de que aplique, en caso de Cofinavit Ingresos Adicionales deberá ser mayor a cero y corresponde a la tasa del crédito que otorga INFONAVIT).
33. **N4,2 Tasa de cobertura**, por la garantía que cubra la diferencia entre el pago en salarios mínimos y el pago en UDIS.
34. **N10,2 Pago mensual por el crédito** otorgado por la SHF, en la denominación del crédito.
35. **N10,2 Suma inicial de pagos mensuales**, en pesos, por el crédito otorgado por la SHF y por el intermediario financiero o el INFONAVIT en caso del programa Cofinavit Ingresos Adicionales.
36. **N10,2 Pago mensual por el crédito del intermediario financiero** en la denominación del crédito (en el caso de que exista cofinanciamiento, sólo se deberá notificar el pago mensual correspondiente al intermediario financiero o entidad correspondiente como puede ser INFONAVIT o FOVISSSTE).
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.
39. **N10,2 Monto de ingresos mensuales brutos**, en pesos, del acreditado y coacreditado.²
40. **N2,0 Número de hijos menores de 18 años** y que vivan en el mismo inmueble.²
41. **N5,2 Porcentaje de concentración gremial**, igual para todas las viviendas de la solicitud (en caso de que aplique).^{2,4}
42. **C1 Apoyo INFONAVIT y cofinanciamiento:**
1= No aplica.
2= INHABILITAR.
3= Acreditado solicita apoyo INFONAVIT, afectando la relación ingreso – pago mensual.
4= Aportaciones patronales del INFONAVIT, aplicadas al saldo insoluto como prepagos.
5= Participa en esquema de cofinanciamiento INFONAVIT
6= Participa en esquema de cofinanciamiento FOVISSSTE
7= Participa en esquema de cofinanciamiento con Respaldo Financiero
8= Participa en esquema de Cofinanciamiento “Cambia de Casa”
9= Participa en esquema Cofinanciamiento “Ingresos Adicionales”
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 pública** en la que se escrituró.¹
45. **C15 Plaza donde se ubica la notaría pública.**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, financiada con recursos SHF/FOVI (la primera persona física dueña será el acreditado); 2- Usada (propiedad de una persona física antes de adquirirla el 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**
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) +
 - Entidad federativa (2 posiciones) +

- (1= Planta.
2= Eventual.
3= Honorarios.
4= No aplica.)²
69. N1,0 Actividad o giro de la empresa (con el que se demuestra el porcentaje mayor de ingresos comprobables):
(1= Agricultura y pesca.
2= Industria.
3= Construcción.
4= Servicios.
5= No aplica.)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 el intermediario financiero (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 antes del crédito hipotecario.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 o ambulante.
3= Propietario.
4= Prestador de servicios fijo.
5= Prestador de servicios no fijo.
6= Empleado informal familiar.
7= Empleado informal no familiar.)²
8= No aplica.
81. C15 Número de folio de la consulta a una sociedad de información crediticia.²
82. C2 Indicar el número de clave mayor del MOP, en los últimos 2 años, con la cual ha estado identificado el acreditado en el buró de crédito, de acuerdo a lo siguiente:
00= Muy reciente para calificarse.
01= Cuenta vigente.
02= Cuenta con atraso de 30 a 59 días.
03= Cuenta con atraso de 60 a 89 días.
04= Cuenta con atraso de 90 a 119 días.
05= Cuenta con atraso de 120 a 149 días.
06= Cuenta con atraso de 150 a 179 días.
07= Cuenta con atraso de 180 a 360 días.
09= Adjudicación de bien o inmueble.
96= Cuenta con atraso de 361 días o más.
97= Cuenta castigada.
UR= Cuenta sin calificar.
ZZ= Cuenta en aclaración documentada satisfactoriamente.
83. N10,2 Monto del adeudo vencido correspondiente al MOP mayor.²

84. **N5,0** Código postal donde habita actualmente el acreditado.
85. **N2,0** Forma de comprobar ingresos por la fuente de mayor aportación (es decir, de acuerdo al tipo de actividad/empleo que represente la fuente de ingresos con mayor aportación):
 1= Comprobante nómina / depósito de nómina / jubilado con pensión / mexicano en USA bajo esquema de nómina (formatos 1040, W2).
 2= Declaración fiscal o facturas de ingresos o recibos de honorarios / mexicano en USA bajo esquema de servicios profesionales – independiente (formatos 1040, 1099).
 3= Comprobantes estados de cuenta bancarios.
 4= Comprobante pago renta.
 5= INHABILITAR.
 6= INHABILITAR.
 7= INHABILITAR.
 8= Facturas para la demostración de gastos o egresos realizados.
 9= Comprobantes de estados de cuenta de tarjeta de crédito bancarias, de tiendas departamentales o de servicios.
 10= Comprobantes de recibos, notas y/o facturas de compra de materia prima, insumos o bienes para venta.
 11= Carta del empleador formal para la comprobación de ingreso adicional y que no esté identificado en el recibo de nómina.
 12= Esquema de ahorro.
 13= No puede comprobar ingresos.
 14= Estudio Socioeconómico.
 15= Remesas de efectivo.
 16= Carta del empleador para “otros acreditados”.
86. **N10,2** Ingresos mensuales brutos del co-acreditado (usar valor “0” si no existe co-acreditado).²
87. **N2,0** Forma de comprobar ingresos del co-acreditado por la fuente de mayor aportación (es decir, de acuerdo al tipo de actividad/empleo que represente la fuente de ingresos con mayor aportación):
 1= Comprobante nómina / depósito de nómina / jubilado con pensión / mexicano en USA bajo esquema de nómina (formatos 1040, W2).
 2= Declaración fiscal o facturas de ingresos o recibos de honorarios / mexicano en USA bajo esquema de servicios profesionales – independiente (formatos 1040, 1099).
 3= Comprobantes estados de cuenta bancarios.
 4= Comprobante pago renta.
 5= INHABILITAR.
 6= INHABILITAR.
 7= INHABILITAR.
 8= Facturas para la demostración de gastos o egresos realizados.
 9= Comprobantes de estados de cuenta de tarjeta de crédito bancarias, de tiendas departamentales o de servicios.
 10= Comprobantes de recibos, notas y/o facturas de compra de materia prima, insumos o bienes para venta.
 11= Carta del empleador formal para la comprobación de ingreso adicional y que no esté identificado en el recibo de nómina.
 12= Esquema de ahorro.
 13= No puede comprobar ingresos.
 14= Estudio Socioeconómico.
 15= Remesas de efectivo.
 16= Carta del empleador para “otros acreditados”.
88. **C16** Clave Única de Vivienda.
89. **N10,2** Monto de la subcuenta INFONAVIT o FOVISSSTE debe estar en pesos sin importar la denominación del crédito.
90. **N1,0** Fuente de fondeo co-financiamiento:
 1= Recursos Propios.
 2= INFONAVIT.
 3= FOVISSSTE.
91. **N4,2** Porcentaje de participación en ingresos de la fuente de mayor aportación del acreditado (para la comprobación de ingresos, de acuerdo al tipo de actividad/empleo y expresado en puntos porcentuales).
92. **N2,0** Forma de comprobar ingresos del acreditado, por la segunda fuente de mayor aportación (es decir, de acuerdo al tipo de actividad/empleo que represente la segunda fuente de ingresos con mayor aportación):
 1= Comprobante nómina / depósito de nómina / jubilado con pensión / mexicano en USA bajo esquema de nómina (formatos 1040, W2).