

# 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.

#### 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) Derogado.
- 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.
- h) El financiamiento de la prima al frente de la garantía por incumplimiento.

#### 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 que la adquieran para destinarla al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra. 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 primer párrafo del inciso f) del apartado A 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, respecto con las obligaciones que le sean aplicables. 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:

Concentración	Prima
25%	0.00%
30%	0.10%
35%	0.25%
40%	0.45%
45%	0.70%
50%	1.00%
55%	1.30%
60%	1.65%
65%	2.05%
70%	2.50%
75%	3.00%
80%	3.50%
85%	4.05%
90%	4.65%
95%	5.30%
100%	6.00%

b) Prima por reducción de enganche.

Si se solicita una disminución en el enganche a partir de un mínimo del 25 por ciento, se cobrará una prima adicional de acuerdo con la siguiente tabla:

Plazo del crédito	Enganche			
	25%	20%	15%	10%
25 años	0.0	2.0	2.75	4.0
20 años	0.0	1.5	2.0	3.0
15 años	0.0	1.0	1.25	2.0
10 y 5 años	0.0	0.5	0.75	1.0

Las primas podrán no aplicarse cuando los patronos otorguen una garantía adicional a satisfacción de la SHF.

El porcentaje inicial de concentración se determinará sobre las viviendas individualizadas en un plazo de tres años contado a partir de la primera individualización, a más tardar en ese momento se pagarán las primas. Si trascurrido el plazo señalado se presenta una concentración superior, en ese momento se pagarán las primas correspondientes. En ningún caso la SHF devolverá estas primas.

Para este efecto, los intermediarios financieros deberán registrar en la SHF los planos y siembra de la vivienda del conjunto habitacional.

La suma de los créditos individuales a proyectos con exceso del 25 por ciento de concentración señalado, asociados a un sólo patrón, no podrá exceder el tres por ciento del saldo de la cartera hipotecaria del intermediario financiero que lo respalda; este último podrá financiar hasta el 100 por ciento del monto que represente el tres por ciento de su cartera hipotecaria y del excedente sólo hasta el 50 por ciento.

Los intermediarios financieros, no deberán concentrar más del 20 por ciento del monto equivalente a su saldo de cartera hipotecaria en este tipo de desarrollos.

#### **1.4 Vivienda financiable.**

##### **1.4.1 Vivienda.**

Se entiende por vivienda para efectos de estas Condiciones, la vivienda en cualquiera de las etapas comprendidas, desde el terreno hasta su terminación integral, como es el caso de lotes con servicios y bases de vivienda. Se entenderán como créditos para la construcción, los otorgados también para la mejora y, los otorgados para la adquisición comprenderán vivienda nueva o usada. Como parte de la vivienda podrán existir servicios comunes a varias viviendas, para el aseo personal y/o la preparación de alimentos, entre otros afines.

##### **1.4.2 Tipos de vivienda.**

La SHF podrá establecer diversos tipos de vivienda de acuerdo con su valor mínimo y/o máximo, que se darán a conocer periódicamente.

###### **1.4.2.1 Vivienda nueva.**

Es aquella que va ser habitada por primera vez, no habiendo sido antes ocupada ni utilizada.

###### **1.4.2.2 Vivienda usada.**

Es aquella que no va a ser habitada, ocupada, ni utilizada por primera vez; por lo que se entenderá que ha tenido traslado de dominio o que transcurrió un año a partir de su aviso o certificación de terminación de obra.

###### **1.4.3 Base de vivienda.**

Es cualquier edificación sobre un lote con servicios, que tiene prevista su ampliación.

#### **1.4.4 Lote con servicios.**

Es aquél que cuenta como mínimo, al pie del propio lote, con los servicios de luz, agua, drenaje, alumbrado público y guarniciones.

#### **1.4.5 Construcción de vivienda.**

Comprende las obras de edificación de la vivienda en terreno que no podrá estar fideicomitado y que sea propiedad de individuos que la vayan a habitar.

#### **1.4.6 Mejora de vivienda.**

Comprende las obras que permiten la renovación, la ampliación y/o mejor distribución y/o terminación de vivienda propia que se habite y otras afines, que forman o no parte de un conjunto habitacional y que pueden comprender las obras por etapas.

#### **1.4.7 Derogado.**

#### **1.4.8 Proyecto habitacional.**

Es un grupo no mayor de trescientas viviendas, comprendidas en un mismo proyecto ejecutivo, independientemente que se destine para la adquisición o arrendamiento, incluyendo su equipamiento comercial.

#### **1.4.9 Conjunto habitacional.**

Es un grupo de varios proyectos habitacionales en un mismo predio con licencia de fraccionamiento, que puede comprender viviendas de distinto valor, así como diferentes destinos y que puede ser propiedad de uno o varios promotores asociados. Los conjuntos habitacionales deberán registrarse en la SHF.

#### **1.4.10 Proyecto ejecutivo.**

Comprende el proyecto arquitectónico, urbanístico, licencia de construcción y demás autorizaciones vigentes para iniciar la construcción de una vivienda o de un proyecto habitacional, y que cumple con lo que establece el Manual de Normas Técnicas de la SHF.

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 puedan ser financiados; así como para que la SHF otorgue la garantía de pago oportuno.

Para tal efecto, los intermediarios financieros deberán observar lo señalado en el Anexo 2 de estas Condiciones.

Las viviendas objeto de financiamiento sólo podrán formar parte de un registro de proyecto ejecutivo autorizado por la SHF.

#### **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 de la vivienda objeto de apoyo, al momento de la escrituración, será:

- I. Hasta 115,000 UDIS en la categoría HE;
- II. Más de 115,000 y hasta 300,000 UDIS en la categoría HM; y
- III. Más de 300,000 UDIS en la categoría HR.

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

Tratándose de créditos en cofinanciamiento con el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), tipo “Cofinanciamiento FOVISSSTE” (Alia2) el monto máximo del cofinanciamiento es igual a 1,876.48 veces el salario mínimo mensual general vigente que rija en el Distrito Federal a la fecha de escrituración del crédito.

En caso de disponer del saldo de la subcuenta de vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro, el crédito cofinanciado por el FOVISSSTE, tipo “Respaldo Financiero”, podrá ser aplicado a viviendas de cualquier valor.

En créditos para adquisición de vivienda que se originen con recursos provenientes de SHF, al amparo de los esquemas “Apoyo INFONAVIT”, “Cofinanciamiento INFONAVIT” y “Cofinanciamiento INFONAVIT Ingresos Adicionales”, no habrá tope en el valor de la vivienda.

#### **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 la normatividad aplicable, expedido por Unidad de Valuación inscrita en el registro de la SHF, 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. El valor de vivienda que debe utilizarse para efectos de financiamiento será el menor entre el valor de venta y el valor del avalúo.

En el caso de los centros históricos, se podrá excluir el valor del terreno para determinar el valor 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 y 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; en el entendido de que dicho importe en ningún caso podrá ser superior a 500,000 UDIS.

El crédito en pesos sólo podrá otorgarse a personas físicas para la adquisición de vivienda nueva o usada, así como a inversionistas que la adquieran para destinarla al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.

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

En el caso de créditos a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 anterior, el monto máximo de financiamiento será del 95 por ciento del valor de la vivienda, estando o suponiendo terminada la vivienda.

#### **1.5.2.2 Para arrendamiento.**

Cuando el destino del financiamiento sea la adquisición de vivienda para destinarse al arrendamiento, el importe del crédito podrá ser hasta por el 70 por ciento del valor de venta de la vivienda, el cual podrá incrementarse hasta el 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 opción de compra.**

Cuando el destino del financiamiento sea la adquisición de vivienda para destinarse al arrendamiento con opción de compra, el monto del crédito podrá ser hasta por el porcentaje señalado en el primer párrafo del punto 1.5.2.1 anterior. 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.

En el caso de créditos señalados en el último párrafo del punto 1.5.1 anterior, el monto máximo de financiamiento para la construcción será del 95 por ciento del valor de la vivienda cuando el crédito sea en UDIS y del 90 por ciento cuando el crédito sea en pesos.

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.

#### **1.5.2.5 Para prima al frente de la garantía por incumplimiento.**

Cuando el destino del financiamiento sea el pago de la prima al frente de la garantía por incumplimiento que otorga SHF, se atenderá lo dispuesto en el numeral 1.4 del Anexo 1 de estas Condiciones.

### **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 los primeros cinco días hábiles de cada mes, mismo que aplicará para el mes inmediato siguiente, tanto para créditos denominados en UDIS, como para créditos denominados

en Pesos, más los márgenes y comisiones en tasa aplicables de SHF, más el margen del Intermediario Financiero.

#### **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, 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

paguen los intereses y podrán cubrirse como una comisión específica, como margen o como un pago fijo.

#### **1.5.4 Pagos a cargo del acreditado.**

Una vez que el acreditado haya ejercido el crédito deberá cumplir con su obligación de pago mediante la entrega de la cantidad mensual fija en términos de pesos o de UDIS de acuerdo con la naturaleza del crédito, que se calculará en dos partes que se sumarán, una (A) y una (B).

La parte (A) que comprende el pago del crédito, estará integrada de conformidad con la fórmula de amortización correspondiente señalada en el Anexo 3 de estas Condiciones, utilizando la tasa anual activa del crédito indicada en el punto 1.5.3.1 de estas Condiciones.

La parte (B) estará integrada por las comisiones que cobren los intermediarios financieros como un monto fijo en UDIS o en pesos, señaladas en el punto 1.5.3.3 de estas Condiciones.

##### **1.5.4.1 Fecha de los pagos.**

Los pagos por principal e intereses a cargo de los acreditados serán por mensualidades vencidas que se cubrirán al intermediario financiero el día convenido para ello. Los intermediarios financieros deberán reportar a la SHF al mes siguiente la falta de pago oportuno de los acreditados, en los formatos que ésta les indique para tal efecto.

Los intermediarios financieros podrán pactar con sus acreditados que los pagos se efectúen con una periodicidad menor a un mes, siempre y cuando, así lo estipulen en el contrato de apertura de crédito correspondiente.

##### **1.5.4.2 Prelación de pagos.**

Los pagos que efectúe el acreditado en mora; es decir, posteriores a la fecha estipulada para ello, serán aplicados en el orden siguiente:

- a) Pena por mora.
- b) Intereses moratorios.
- c) Seguros.
- d) Gastos de cobranza.
- e) Comisión de administración.
- f) Garantías de la SHF.
- g) Intereses de la SHF.
- h) Margen financiero del intermediario.
- i) Capital.

#### **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. Esta comisión no aplica a los créditos indicados en el último párrafo del punto 1.5.1 anterior.

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 por 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. En el caso de créditos a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 anterior, los plazos máximos de amortización serán de 60 a 300 mensualidades cuando el crédito sea en UDIS y de 60 a 240 mensualidades cuando el crédito sea en pesos, siempre y cuando no excedan de 780 mensualidades menos la edad en meses del acreditado en el momento de contratar el financiamiento.

### **1.6 Programa de ahorro.**

En caso de que el solicitante del crédito no cumpla con lo dispuesto en el apartado A del Anexo 1 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) Derogado.
- 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 apartado A del Anexo 1, a excepción de lo previsto en el inciso k) de dicho apartado.

### **1.7 Obligaciones de arrendadores.**

Tratándose de créditos que se otorguen para adquirir vivienda destinada al arrendamiento con opción de compra, el inversionista se debe obligar a:

- a) Presentar al intermediario financiero, dentro del plazo de 30 días posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, copia del mismo, en el que conste que se otorgó la opción de compra de la vivienda al arrendatario o a quien éste señale, en el caso de que ceda sus derechos.

En el evento de que el contrato de arrendamiento y el de opción de compra se celebren en instrumentos distintos, el inversionista deberá enviar al intermediario financiero copia de ambos contratos dentro del plazo señalado en este inciso.

En caso de que se ejerza la opción de compra, la venta de la vivienda arrendada, deberá formalizarse en un plazo máximo de cinco años, contado a partir de la fecha en que se firme el contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario esté al corriente en el pago de rentas, complemente el pago del enganche y, quien adquiera la vivienda sea considerado como sujeto de crédito.

- b) Aplicar parte del monto de la renta mensual al pago del precio del inmueble, en su caso.
- c) 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.

Asimismo, tratándose de arrendamiento con opción de compra, en caso de que el arrendatario no ejerza su opción de compra por causas imputables al arrendador, éste deberá pagar una pena equivalente al 10 por ciento del valor de la vivienda.

## **CAPÍTULO II**

### **2. CRÉDITOS DE MEDIO PLAZO PARA PROMOTORES QUE CONSTRUYAN VIVIENDAS O ADQUIERAN VIVIENDAS USADAS PARA SU MEJORA.**

**A estos créditos les serán aplicables las siguientes disposiciones y supletoriamente se estará a lo señalado en el Capítulo I de estas Condiciones.**

#### **2.1 Destino.**

Estos créditos sólo podrán otorgarse para:

- a) La urbanización de terrenos para la venta de lotes con servicios;
- b) La construcción de viviendas, incluyendo la adquisición del terreno y la urbanización primaria y secundaria necesaria;
- c) La adquisición de viviendas usadas para su mejora; y
- d) El financiamiento de intereses ordinarios.

#### **2.2 Asignación.**

Los créditos deberán provenir de asignaciones de conformidad con lo establecido en el capítulo IV de estas Condiciones, otorgadas a intermediarios financieros y respaldadas por contratos de apertura de crédito a promotores para la edificación de proyectos habitacionales o para la adquisición de viviendas usadas para su mejora, con proyectos ejecutivos registrados en la SHF.

#### **2.3 Acreditados.**

Los promotores registrados ante los intermediarios financieros y que cumplan con los requisitos señalados en el citado Anexo 1 de estas Condiciones.

## **2.4 Promotor.**

Se entenderá por promotor a la persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general bajo su riesgo y que se encuentra registrada ante un intermediario financiero.

También se considera como un solo promotor el integrado por personas que tengan relaciones patrimoniales entre sí, cuando éstas representen más del 50 por ciento del patrimonio de alguna de ellas y cuando un grupo de personas tenga el control de la asamblea general de accionistas, esté en posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del consejo de administración o por cualquier otro medio controle a la empresa, como el parentesco.

Asimismo, se considerará como un solo promotor, el grupo integrado por personas morales cuya administración dependa directa o indirectamente de una misma persona.

En todo caso, la SHF podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas, por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad, deban considerarse como un mismo promotor.

## **2.5 Condiciones financieras.**

### **2.5.1 Monto de los créditos.**

El importe del crédito será en UDIS y hasta por el 65 por ciento del valor de la vivienda estando o suponiéndola construida. Durante la etapa de construcción o mejora se podrán efectuar una o varias disposiciones del crédito.

Los intermediarios financieros, podrán otorgar estos créditos de acuerdo con la calificación que obtengan (o su equivalente), de conformidad con lo siguiente:

Calificación	Porcentaje de Crédito
Superior	65%
Promedio Alto	65%
Promedio	60%
Promedio Bajo	55%

En ningún caso los intermediarios financieros podrán incrementar con sus propios recursos estos porcentajes de crédito. La ministración del crédito para la construcción podrá ser superior al avance de obra, hasta por un monto equivalente al 20 por ciento del importe total del crédito, con objeto de apoyar las necesidades de capital de trabajo.

Tratándose de lotes con servicios, el monto máximo del crédito será de hasta el 50 por ciento del terreno urbanizado, y el valor no podrá ser superior a 150,000 UDIS.

### **2.5.2 Intereses ordinarios, intereses moratorios y pena por mora.**

Los créditos ejercidos devengarán una tasa de interés real fija durante su ejercicio, con base en el costo de fondeo de la SHF más el margen que el intermediario financiero determine, sobre un saldo expresado en UDIS y que se determinará al momento del primer ejercicio. También podrán devengar, a juicio de los intermediarios financieros, una tasa de interés nominal con base en el costo de fondeo de la SHF, más el margen que el intermediario financiero determine y un saldo en pesos que se modificará mensualmente conforme con la tasa de referencia del fondeo. La SHF dará a conocer mensualmente su tasa de interés de fondeo. En el caso de bursatilización será la resultante de la emisión. En cualquier caso, los intereses reales se pagarán mensualmente. En el caso de los créditos con tasa nominal, el componente de inflación podrá ser refinanciado.

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.

### **2.5.3 Esquema de pago.**

El pago de capital se efectuará al otorgarse el crédito individual o a más tardar al vencimiento del plazo.

### **2.5.4 Plazo de amortización.**

El plazo máximo para la liquidación de los créditos será hasta de 48 meses contado a partir de la fecha de la asignación correspondiente.

## **2.6 Adquisición de vivienda para su mejora.**

La primera ministración del crédito podrá ser hasta por la cantidad necesaria para la adquisición de la vivienda y en su caso por el capital de trabajo para la construcción de vivienda. Las demás se otorgarán de acuerdo con el avance de obra de la mejora de vivienda.

## **CAPÍTULO III**

### **3. GARANTÍAS.**

#### **3.1 Garantía por incumplimiento del acreditado.**

**La operación de esta garantía se llevará a cabo de acuerdo con lo estipulado en el modelo de contrato a que se refiere el Anexo 18 de estas Condiciones.**

**3.1.1 Derogado.**

**3.1.2 Derogado.**

**3.1.2.1. Derogado.**

**3.1.3 Derogado.**

**3.1.4 Derogado.**

**3.1.5 Derogado.**

#### **3.2 Garantía de pago oportuno.**

**La operación de esta garantía se llevará a cabo de acuerdo con lo estipulado en el modelo de contrato a que se refiere el Anexo 19 de estas Condiciones.**

**3.2.1 Derogado.**

**3.2.1.1 Derogado.**

**3.2.1.2 Derogado.**

**3.2.1.3 Derogado.**

**3.2.1.4 Derogado.**

**3.2.1.5 Derogado.**

**3.2.2 Derogado.**

**3.2.2.1 Derogado.**

**3.2.2.2 Derogado.**

**3.2.2.3 Derogado.**

**3.2.2.4 Derogado.**

### 3.2.2.5 Derogado.

## CAPÍTULO IV

### 4. ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS.

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

##### 4.1.1 Solicitantes.

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

##### 4.1.2 Solicitud de crédito.

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

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

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

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

##### 4.1.4 Efectos de las solicitudes.

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

##### 4.1.5 Solicitudes no válidas.

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

#### **4.1.6 Procedimiento de asignación por categoría de vivienda.**

Las solicitudes de crédito que se presenten a la SHF en términos de lo dispuesto en estas Condiciones y en las demás disposiciones normativas aplicables serán aprobadas diariamente conforme fueron presentadas, y hasta agotar el presupuesto de compromisos anuales de la SHF para cada categoría de vivienda.

La SHF informará al interesado, por escrito o por otro medio, la respuesta a su solicitud.

#### **4.1.7 Ejercicio de los créditos.**

##### **4.1.7.1 Ejercicio de los créditos individuales.**

Sólo podrán ser ejercidos al momento de realizarse la adquisición de vivienda. También podrán ejercerse al concluir la construcción de ésta o al sustituirse el crédito; en estos casos podrán aplicarse las condiciones financieras que estén vigentes en ese momento para este tipo de créditos.

##### **4.1.7.2 Ejercicio de los créditos para construcción.**

Los créditos para construcción se ejercerán conforme con el avance de obra. En todo caso debe estarse a lo señalado en el último párrafo del punto 1.5.2.4 y en el último párrafo del punto 2.5.1 ambos de estas Condiciones.

##### **4.1.7.3 Ejercicio de otros créditos.**

Se señalará cuando se apruebe la solicitud correspondiente.

#### **4.1.8 Comisión por apertura.**

Los intermediarios financieros deberán cubrir una comisión por apertura de crédito equivalente al 0.3 por ciento del monto del crédito asignado, al momento de ejercer la primera disposición del crédito para la construcción cuando se haya solicitado, o en su caso, la del crédito a largo plazo.

#### **4.1.9 Información.**

Los intermediarios financieros deberán requerir al promotor para que una vez efectuada la primera ministración del crédito para la construcción de viviendas y antes de la segunda ministración, envíe a la SHF la información sobre costos financieros por el crédito para la construcción, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 5 de estas Condiciones.

Asimismo, deberán requerirlo para que al solicitar la ministración del crédito de largo plazo, envíe a la SHF la información sobre costos de titulación de las hipotecas, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 4C2 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 fideicomitido 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 líneas de crédito para financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la liquidación de pasivos contraídos por créditos cuyo destino haya sido la adquisición o construcción de vivienda en terreno propio.**

##### **4.4.1 Asignación y Destino.**

Previa solicitud, la SHF asignará líneas de crédito a intermediarios financieros para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, así como para la liquidación de pasivos contraídos por créditos cuyo destino haya sido la adquisición o construcción de vivienda en terreno propio.

Los intermediarios financieros no podrán financiar la liquidación de pasivos a que se refiere el párrafo anterior, cuando se trate de créditos otorgados con apego a lo dispuesto en el artículo 43 bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

#### **4.4.2 Monto.**

El monto de las líneas de crédito será el equivalente al financiamiento, en términos de estas Condiciones, para un número no menor a 250 y hasta 3,000 viviendas.

La SHF determinará, para cada intermediario financiero el monto a que dichas líneas de crédito puedan ascender conforme al índice de capitalización de los intermediarios financieros y al programa de créditos que de a conocer la SHF.

#### **4.4.3 Solicitud de nueva asignación.**

Los intermediarios financieros podrán solicitar la asignación de una nueva línea de crédito siempre que hayan ejercido el 70% o más de los recursos de la línea anterior.

Cada intermediario financiero podrá tener asignadas simultáneamente varias líneas de crédito, siempre que en conjunto, no rebasen el monto máximo indicado en el primer párrafo del punto anterior.

#### **4.4.4 Derogado.**

#### **4.4.5 Valor máximo.**

El valor máximo de las viviendas nuevas o usadas, así como las que sean objeto de liquidación de pasivos a que se refiere el punto 4.4.1 anterior, será el que se indica en el punto 1.5.1 de estas Condiciones.

#### **4.4.6 Monto del crédito.**

Los importes de los créditos destinados a financiar la adquisición de viviendas nuevas o usadas, serán los que se precisan en el punto 1.5.2.1 de estas Condiciones.

Para el caso de créditos para la liquidación de pasivos a que se refiere el punto 4.4.1 anterior, los montos de los créditos serán los que se precisan en los puntos 1.5.2.1 y 1.5.2.4, según corresponda. En su caso, el acreditado deberá pagar, con sus propios recursos, la cantidad que sea necesaria para cubrir la totalidad del pasivo correspondiente.

#### **4.4.7 Comisión por solicitud de crédito.**

Los intermediarios financieros deberán cubrir a la SHF, por concepto de solicitud de crédito, el importe equivalente a dos punto cuatro al millar del monto del crédito asignado. En ningún caso procederá la devolución de esta comisión.

#### **4.4.8 Ejercicio de los recursos.**

El plazo de ejercicio de los recursos será hasta de tres años a partir de la fecha de asignación del crédito.

#### **4.4.9 Derogado.**

#### **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.

## **CAPÍTULO V**

### **5. CONDICIONES GENERALES PARA LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.**

#### **5.1 Inscripción en el registro de intermediarios financieros.**

**5.1.1.** Las Instituciones de Banca Múltiple, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y las Instituciones de Seguros, actuando por cuenta propia o en su carácter de fiduciarias, en adelante intermediarios financieros, que podrán canalizar recursos de la SHF y/o contar con sus garantías, serán aquellas que cuenten con la autorización correspondiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que estén inscritas en el Registro de la propia SHF, así como los fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal en la operación de que se trate.

Tratándose de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, diferentes a las del ramo Hipotecario o Inmobiliario, se requerirá de la autorización de los Comités de Riesgos y de Crédito y Garantías de la SHF.

Los intermediarios financieros deberán solicitar su inscripción en el citado Registro por escrito y acompañar la documentación y cuestionarios que se indican en el Anexo 8 de estas Condiciones.

La SHF aprobará o negará la inscripción en el Registro en comento, considerando para ello la estructura del mercado, capacidad de los intermediarios financieros para cumplir con los objetivos y disposiciones de la SHF, así como la solvencia económica y moral de sus socios y administradores.

#### **5.2 Composición accionaria.**

##### **5.2.1 Participación accionaria en las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.**

Las acciones representativas del capital de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, serán de libre suscripción.

El capital social de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, deberá contar, en todo momento, con participación mexicana mayoritaria y no podrán participar en forma alguna en su capital social, las personas morales extranjeras que ejerzan funciones de autoridad.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado deberán informar, previo a su realización y para su aprobación, el ingreso de socios o accionistas, acompañando a su solicitud el Registro Federal de Contribuyentes, la autorización para la obtención de datos, la Clave Única de Registro de Población, o en su caso, la escritura constitutiva. Asimismo, en el supuesto de que una persona pretenda adquirir:

a) Más del equivalente a un millón de unidades de inversión del capital social del intermediario financiero, además de lo anterior, deberá presentar en caso de ser persona física, la declaración de lazos de parentesco, si es persona moral, la relación de socios o accionistas.

b) El control o más del 30 por ciento del capital de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, es necesario cumplir con lo establecido por el numeral 7 del inciso A) del Anexo 8 de estas Condiciones, presentando en su caso, copia de la escritura constitutiva, su última modificación y la tenencia accionaria del socio o accionista. La solicitud correspondiente se someterá a la autorización del Consejo Directivo de SHF.

En el caso de que el socio o accionista a que se refieren los incisos anteriores emita acciones en bolsa, se encuentre constituido como Grupo Financiero, Institución de Crédito o Institución de Seguros, deberá acreditar tal situación y presentar sólo su Registro Federal de Contribuyentes. Lo anterior, es independiente de la autorización del Consejo Directivo de SHF, que en su caso, se requiera.

#### **5.2.2 Control de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.**

Para efectos de lo dispuesto en el punto 5.2.1 de estas Condiciones, se obtiene el control de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, cuando se adquiera el 30 por ciento o más de las acciones representativas del capital social del propio intermediario financiero, se tenga el control de la asamblea general de accionistas, se esté en posibilidad de nombrar a la mayoría de los miembros del consejo de administración, o por cualquier otro medio se controle a la Sociedad Financiera de Objeto Limitado de que se trate.

#### **5.2.3 Límite de tenencia accionaria de promotores.**

Los promotores de vivienda, en lo individual o en su conjunto, no podrán adquirir más del 10 por ciento del capital social de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

#### **5.3 Requisito para mantener la inscripción en el registro de la SHF, así como para obtener financiamiento y garantías.**

Los intermediarios financieros para mantener su inscripción en el Registro de la SHF, recibir financiamiento u obtener garantías, deberán ser calificados anualmente por una calificadora de prestigio internacional, quien exceptuará bajas generalizadas por “expectativas negativas” para el sector y evaluarán la eficiencia en su originación y administración de cartera de créditos para la adquisición y construcción de vivienda y de su solvencia. Esta última, para el caso de sociedades financieras será la “corporativa” y para las instituciones de banca múltiple será la correspondiente a su deuda quirografaria.

Tanto las calificaciones como los reportes cuatrimestrales que al efecto emitan las calificadoras respectivas, deberán informarse a la SHF y tomar en cuenta el incumplimiento de los intermediarios financieros a lo señalado en estas Condiciones y en las disposiciones, normas y demás ordenamientos emitidos por las autoridades financieras.

Los intermediarios financieros deberán cambiar de calificadora cada tres años.

Las calificaciones que obtengan así como los citados reportes cuatrimestrales deberán informarlos a la SHF dentro de los tres días posteriores a su recepción.

Los intermediarios financieros estarán a lo siguiente:

- Si obtienen una calificación de Superior, Promedio Alto o Promedio, como Administradores de Crédito y BBB menos en solvencia, podrán obtener financiamiento y garantías de la SHF;
- Si la calificación obtenida es Promedio Bajo como Administradores de Crédito o inferior a BBB menos en solvencia quedarán suspendidos para recibir nuevas asignaciones de créditos y garantías.

En el caso de las instituciones de banca múltiple que cuenten con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar, podrán obtener su Registro en la SHF y operar durante un plazo de hasta doce meses sin calificarse, pero sólo podrán ejercer créditos y garantías hasta por el cinco por ciento del programa anual de la SHF.

En caso de que los rangos de las calificaciones difieran se considerará la menor; y en su caso, la SHF las homogeneizará de acuerdo con las definiciones contenidas en el Anexo 9 de estas Condiciones.

### **5.3.1 Información complementaria y modificaciones.**

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado deberán:

- a) Informar a la SHF, dentro de los treinta días posteriores a su protocolización, las modificaciones realizadas a sus estatutos sociales, remitiendo copia de la escritura pública respectiva.
- b) Remitir dentro de los treinta días posteriores a su realización, las modificaciones realizadas a su Órgano de Administración o a la integración del capital social.
- c) Informar a la SHF, dentro de los treinta días posteriores a su realización, los cambios en la integración de los Comités o funcionarios a los que el Consejo de Administración haya delegado la aprobación de créditos, remitiendo la información de sus antecedentes laborales, su Registro Federal de Contribuyentes, así como la autorización para la obtención de datos y la declaración de lazos de parentesco, en los términos del numeral 7 del inciso A) del Anexo 8 de estas Condiciones.

## **5.4 Régimen de capitalización**

### **5.4.1 Índice de capital y Alertas Tempranas**

Para el caso de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOLÉS y SOFOMES), el Índice de Capitalización se calculará como: el resultado de dividir el capital neto definido en el punto 5.4.2.2 sobre los activos netos de reservas clasificadas como específicas, definidas en el numeral 5.6.3, y ponderados por riesgo de crédito, conforme se define en el punto 5.4.2.1. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato que se indica en el Anexo 10 de estas Condiciones.

Para el caso de las instituciones de banca múltiple el Índice de Capitalización será el que le reporten a las autoridades correspondientes.

Con el objeto de identificar alertas tempranas, las SOFOLES y SOFOMES deberán cumplir con los indicadores señalados en el Anexo 10 bis de estas Condiciones, de lo contrario SHF podrá aplicar la sanción correspondiente establecida en el mismo anexo. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato que se indica en el Anexo 10 bis de estas Condiciones.

Asimismo, las SOFOLES y SOFOMES deberán entregar, a más tardar el último día hábil del mes siguiente al que se reporta, la información a que se refieren los Anexos 20, 21, 22 y 23 referentes respectivamente a la cartera vencida, la diversificación geográfica de la cartera individual, a la distribución de las fuentes de fondeo tanto para cartera individual como para cartera puente y al índice de liquidez. Lo anterior, es independiente de los reportes que los Intermediarios Financieros deben remitir a SHF en términos de estas Condiciones.

Adicionalmente, las SOFOLES y SOFOMES deberán remitir a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, la información contenida en los Anexos 24, 25, 26, 27 y 28 relacionados con los formularios de operaciones con riesgo de mercado por tasa de interés nominal en moneda nacional, de operaciones con riesgo de mercado por tasa de interés real en moneda nacional, de operaciones con riesgo de mercado por tasa de interés nominal en moneda extranjera, de riesgo de mercado por operaciones con acciones y sobre acciones, así como de las operaciones en moneda nacional con riesgo de mercado por tasa de rendimiento referida al salario mínimo general (S.M.G) respectivamente.

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

### **5.4.2.1 La ponderación de activos sujetos a riesgo de crédito será considerando los siguientes rubros:**

#### **I. 0%**

Del monto de Caja, depósitos, valores y créditos a cargo del Banco de México; valores emitidos o avalados por el Gobierno Federal; valores, títulos, documentos y créditos al Gobierno Federal o con garantía expresa de la Federación, registrados en la Unidad de Crédito Público de la Secretaría; valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos centrales o gobiernos de países cuyos títulos en el mercado estén calificados con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional.

#### **II. 20%**

Del monto de Depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por entidades financieras integrantes del grupo financiero al que pertenece la SOFOL o SOFOM, incluidas las entidades financieras filiales de éstas, por otras Instituciones y por casas de bolsa; valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos centrales o gobiernos de países distintos de aquéllos incluidos en el numeral I, cuyos títulos en el mercado estén calificados con Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por bancos constituidos en los países incluidos en el numeral I, cuyos títulos en el mercado estén calificados con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos, valores y créditos a cargo de o garantizados o avalados por instituciones de seguros constituidas en los países incluidos en el numeral I, que estén calificadas con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional o por instituciones de seguros autorizadas en México que estén calificadas con Alto Grado de Inversión por alguna agencia calificadora de reconocido prestigio internacional; depósitos y valores a cargo de o garantizados o avalados por sociedades nacionales de crédito, instituciones de banca de desarrollo; valores a cargo de o garantizados o avalados por fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico; valores a cargo de organismos descentralizados del Gobierno Federal.

#### **III. 50%**

Del saldo insoluto de créditos Individuales:

- a)** Con subsidio del gobierno federal al frente o
- b)** Aquéllos cuya suma de los componentes que se mencionan en las opciones siguientes sean cuando menos 35% del valor de la vivienda ( $LTV \leq 65\%$ ) para créditos denominados en UDIS y de 30% ( $LTV \leq 70\%$ ) para créditos denominados en pesos:
  - i)** una cobertura de primera pérdida más enganche del crédito. En el caso de cofinanciamiento no se tomará el crédito otorgado por el INFONAVIT o el FOVISSSTE como enganche.
  - ii)** el esquema de pagos a cuenta de capital al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Ley del INFONAVIT) más enganche.
  - iii)** la suma de cobertura, enganche y esquema de pagos mencionado en ii).Cabe señalar que para los incisos ii) y iii) el esquema de pagos a cuenta de capital al amparo del artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT computará en cualquier caso como 5% de enganche.

Asimismo, los créditos que cuenten con un enganche del valor vivienda, conforme a los porcentajes establecidos en el primer párrafo del inciso b), ponderarán al 50%, siempre y cuando hayan aprobado el proceso de originación de garantías establecido por los otorgantes de la garantía. En el caso del Seguro de Crédito a la Vivienda otorgada por alguna institución aseguradora, esta ponderación computará a partir de la fecha en que la SOFOL o SOFOM realice el primer pago de la prima. Si es el caso, a partir de que SHF cancele dicha garantía, la nueva ponderación será la que se menciona en el inciso IV de este numeral.

Si el crédito está respaldado por una garantía pari passu, debe cumplir con la documentación y procesos de ejercicio de la misma establecidos por el otorgante de dicha garantía. En caso de que SHF o FOVI hayan sido los otorgantes de ésta, dicha garantía no deberá tener costo explícito. Asimismo, la garantía deberá ser de cuando menos el 50% del saldo insoluto del préstamo.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán documentar las garantías a que se refiere este apartado, de tal forma que le permita ejercerlas incondicionalmente en los plazos marcados en el contrato respectivo. En caso de que el crédito cuente con garantía, ésta deberá ser otorgada por SHF, FOVI y/o Instituciones de Seguros nacionales e internacionales autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para conceder Seguro de Crédito Hipotecario, siempre y cuando éstas contemplen una calificación de grado de inversión o superior emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional.

**IV. 100%:**

- a) Del monto de Caja depósitos, valores, no comprendidos en los numerales I y II.
- b) Créditos individuales que no cumplan con lo establecido en el numeral III.
- c) Del saldo insoluto de todos los créditos otorgados, diferentes a los créditos individuales.
- d) Del monto de bienes adjudicados.
- e) Del 20% del saldo no dispuesto de las líneas de crédito otorgadas a las SOFOLES y SOFOMES, con garantía de pago oportuno de la SHF, o créditos destinados a la construcción (créditos puente) exceptuando aquellas líneas que se otorguen exclusivamente para pago de pasivos.
- f) Del 20% del saldo no dispuesto de las líneas de crédito otorgadas a las SOFOLES y SOFOMES para la individualización de viviendas.

**V. 1250%**

- a) Del monto total del crédito que no se encuentre garantizado, y que exceda el porcentaje mencionado en el numeral 5.5.2.2.1 de estas Condiciones.
- b) Derogado.
- c) Derogado.
- d) Derogado.
- e) Derogado.

**5.4.2.2 Integración del capital neto:**

Para efectos de estas Condiciones, el capital neto estará compuesto por una parte básica y otra complementaria:

**5.4.2.2.1** La parte básica se integrará por:

- a) El capital contable registrado en balance al cierre del mes que se reporta.

- b) Más/Menos la diferencia que resulte de restar a las reservas constituidas, el monto de las reservas requeridas conforme a la metodología establecida en esta circular.
- c) Menos el excedente de los créditos a Grupos de Interés Común señalados en el numeral 5.5.2.2.2.
- d) Menos el excedente de los créditos relacionados señalados en el numeral 5.5.2.2.3.
- e) Menos el excedente de los créditos hipotecarios otorgados a proyectos de construcción a promotores relacionados de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.5.2.2.4.
- f) Menos el excedente de los créditos hipotecarios otorgados a proyectos de construcción a promotores que forman un Grupo de Interés Común de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.5.2.2.5.

La parte básica no podrá ser inferior al 50% del capital neto.

**5.4.2.2.2** La parte complementaria se integrará por:

- a) El mínimo entre
  - Las estimaciones preventivas para riesgos crediticios clasificadas como generales de acuerdo al punto 5.6.3, y,
  - El 0.0125 de los activos ponderados por riesgo de crédito netos de reserva (activos menos estimaciones preventivas para riesgo crediticio clasificadas como específicas de acuerdo al punto 5.6.3, y el resultado ponderado por riesgo de crédito).
- b) Los instrumentos financieros reportados y autorizados por la Dirección General Adjunta de Crédito, Garantías y Seguros de SHF. La solicitud de autorización por parte de las SOFOLES y SOFOMES deberá incluir un programa que contenga la estrategia de capitalización integral de la SOFOL o SOFOM y la forma en que la emisión de este instrumento apoya dicha estrategia.

**MENOS**

- c) Los bonos subordinados, cuentas por cobrar o cualquier derecho en primera pérdida adquiridos. En el caso de que estos últimos provengan de operaciones de bursatilización de cartera originada por la SOFOL o SOFOM en cuestión, se deducirán del capital, siempre y cuando dicho valor sea menor a la capitalización que requeriría la totalidad de la cartera bursatilizada a la fecha de cálculo del ICAP, como si estuviera en el balance de la SOFOL o SOFOM. En caso contrario, se restará el capital que requeriría la totalidad de la cartera bursatilizada a la fecha de cálculo del ICAP, como si estuviera en el balance de la SOFOL o SOFOM. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 11 de estas Condiciones.

**5.4.3 Derogado.**

**5.4.4 Derogado.**

**5.4.4.1 Derogado**

**5.4.4.2 Derogado.**

**5.5 Operación.**

**5.5.1 Auditorías externas.**

El cumplimiento a lo señalado en estas Condiciones, así como los estados financieros anuales deberán ser auditados por auditores externos nombrados por la asamblea de accionistas. Dichos estados financieros deberán ser enviados a SHF a más tardar el último día hábil del mes de abril.

El auditor externo designado por la firma, tratándose de las SOFOLES y SOFOMES, no podrá tener conflicto de interés, ni podrá dictaminar los estados financieros de la misma sociedad por más de cinco años consecutivos, pudiendo ser designado nuevamente después de una interrupción mínima de dos años.

### **5.5.2 Cobranza, administración de cartera y sistemas de contabilidad y cómputo.**

Con excepción de la cartera en cobranza judicial, los intermediarios financieros no podrán delegar la cobranza y administración de la cartera financiada con recursos de la SHF, salvo con autorización expresa de ésta.

La información relativa a la citada administración y cobranza deberá proporcionarse a la SHF cuando así lo requiera, para lo cual los intermediarios financieros podrán optar por:

- a)** Acreditar a la SHF que los sistemas de contabilidad y cómputo a través de los cuales llevará a cabo la administración y cobranza de la cartera financiada con recursos de ésta, estén certificados por un despacho de sistemas de los indicados en el listado que la SHF les proporcione para tal efecto o por el auditor externo que tenga esa capacidad, para que los pueda operar un tercero.
- b)** Entregar y mantener actualizados a la SHF los programas que utilicen para la administración y cobranza de los créditos individuales y contar con un respaldo de la información relativa a la citada administración y cobranza. Esta última información deberá entregarse a la SHF mensualmente. Asimismo, deberán proporcionar los manuales de usuario, procedimiento y operativo, y los que especifiquen las características para poner en operación dichos programas.
- c)** Efectuar la entrega señalada mediante el envío en línea, a través de los sistemas que la SHF establezca para ello.

#### **5.5.2.1 Cartera vencida.**

Para determinar la cartera vencida se estará a lo dispuesto por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en sus disposiciones normativas. El saldo de esta cartera, debe determinarse mensualmente y reportarse a SHF a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo a los formatos indicados en los Anexos b y e del Anexo 4 y 4F de estas Condiciones.

#### **5.5.2.2 Límites de crédito para casos particulares.**

Las SOFOLES y SOFOMES en el otorgamiento de créditos deberán sujetarse al menos a lo siguiente:

##### **5.5.2.2.1 Monto de créditos sin garantía o con garantía insuficiente.**

El monto de crédito que no cuente con garantía real al cierre de mes que se reporta no deberá ser mayor del 30% de su capital neto del mes inmediato anterior. Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 12 de estas Condiciones.

##### **5.5.2.2.2 Monto de créditos de interés común.**

El saldo insoluto máximo de financiamiento otorgado con recursos de SHF y con otros recursos, a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto 5.7 de estas Condiciones, se determinará en función del ICAP reportado por las SOFOLES y SOFOMES el mes inmediato anterior. El límite antes mencionado se detalla en la siguiente tabla:

<b>Índice de Capitalización</b>	<b>Límite máximo de financiamiento aplicable sobre el capital básico del mes inmediato anterior</b>
Más del 10% hasta el 12%	25%
Más del 12% hasta el 15%	30%
Más del 15%	40%

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 13 de estas Condiciones.

SHF podrá determinar para cada SOFOL o SOFOM, límites máximos, inferiores al establecido en el primer párrafo de este numeral, cuando detecte: i) situaciones que puedan poner en riesgo la viabilidad financiera de la SOFOL o SOFOM, ii) una inadecuada administración integral de riesgos o iii) que el sistema de control interno presente deficiencias.

En caso de que la SOFOL o SOFOM exceda los límites máximos a que se refiere el presente artículo, deberá presentar a SHF, a más tardar dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha en que se coloque en dicho supuesto, un plan que contenga las medidas que deberá asumir, a fin de cumplir con lo previsto en el citado artículo.

SHF tendrá la facultad de vetar u ordenar correcciones a los planes a que se refiere el párrafo anterior, dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha en que los reciba.

En caso de que la SOFOL o SOFOM aplique un plan para dar cumplimiento a los límites mencionados, deberá restar el excedente de la parte básica de capital neto conforme a lo establecido en estas Condiciones, hasta no cumplir con los mencionados límites.

#### **5.5.2.2.3 Monto de créditos relacionados.**

Las SOFOLES y SOFOMES requerirán autorización especial de su Consejo de Administración para celebrar operaciones en las que se otorguen créditos con recursos de SHF y con otros recursos, a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En caso de que las SOFOLES y SOFOMES otorguen créditos relacionados que excedan del 25% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior, el saldo excedente de dichos créditos deberá restarse de la parte básica del capital neto.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 14 de estas Condiciones.

#### **5.5.2.2.4 Monto de créditos hipotecarios de vivienda para proyectos de construcción de promotores relacionados.**

En caso de que el saldo de los créditos individuales para proyectos de construcción de promotores relacionados sea mayor al 30% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior de las SOFOLES y SOFOMES, dicho excedente se deberá restar de la parte básica del capital neto.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 14 de estas Condiciones. Para el cálculo del límite establecido para este apartado (5.5.2.2.4), se considerarán los créditos que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

#### **5.5.2.2.5 Monto de créditos hipotecarios de vivienda para proyectos de construcción de promotores que forman un Grupo de Interés Común.**

El saldo de los créditos individuales para proyectos de construcción de promotores que formen un Grupo de Interés Común, según se establece en el numeral 5.7 de estas Condiciones, no deberá ser mayor al 50% de la parte básica del capital neto del mes inmediato anterior de las SOFOLES y SOFOMES. El excedente de estos créditos se deberá restar de la parte básica del capital neto. Para el cálculo del límite establecido para este apartado (5.5.2.2.5), se considerarán los créditos que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

Los créditos individuales a los que se refiere este numeral deben tener las siguientes características para que sean considerados dentro del límite:

- i. Los créditos deberán tener una antigüedad no mayor a 24 (veinticuatro) meses desde su originación.
- ii. Los créditos que rebasen una antigüedad de 24 meses de originación no computarán en el límite mencionado, siempre y cuando se encuentren vigentes.
- iii. Computarán para este límite los créditos que al alcanzar 24 (veinticuatro) meses desde su originación se encuentren vencidos y lo harán durante el tiempo que se encuentren en esta condición. Dichos créditos dejarán de computar si recuperan su condición de vigente y no se volverán a tomar en cuenta para el límite si posteriormente regresan a cartera vencida.
- iv. No se considerarán para el cálculo de este límite los créditos individuales con “Garantía de Primera Pérdida de Portafolio (Crediferente)” de SHF.

Esta información deberá ser entregada mensualmente a SHF, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 13 de estas Condiciones.

#### **5.6 Reservas por nivel de riesgo.**

Las SOFOLES y SOFOMES deberán constituir reservas preventivas por concepto de cartera crediticia que mantengan en su balance. Las reservas se calcularán como el resultado de las operaciones que se definen en el punto 5.6.1 y 5.6.2 siguientes. Se exceptúan de dicha metodología los créditos que presenten un requerimiento de capital del 100%.

Las SOFOLES y SOFOMES deberán constituir provisiones preventivas adicionales a las que deben crear como resultado del proceso de calificación de su cartera de crédito, hasta por la cantidad que se requiera para provisionar el 100% de aquéllos que sean otorgados sin que exista en los expedientes de crédito respectivos, documentación que acredite haber formulado ante alguna sociedad de información crediticia una consulta previa a su otorgamiento, respecto al historial crediticio del solicitante que corresponda y, en su caso, de las personas que funjan como avalistas, fiadores u obligados solidarios en la operación, o bien, cuando no se encuentre en dichos expedientes el informe emitido por una sociedad de información crediticia

### **5.6.1 Reservas preventivas de cartera individual.**

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de cartera de crédito individual se calcularán de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus "DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO", tomando en consideración la normatividad disponible en la dirección electrónica <http://www.cnbv.gob.mx>.

El cálculo de las reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 15 de estas Condiciones.

#### **5.6.1.1 Derogado.**

#### **5.6.1.2 Derogado**

### **5.6.2 Reservas preventivas cartera diferente a la individual.**

#### **5.6.2.1 Reservas preventivas cartera puente y créditos vinculados.**

Las reservas preventivas por riesgo crediticio de la cartera de créditos puente y sus créditos vinculados, las SOFOLES y SOFOMES deberán seguir la siguiente metodología, que se basa en un modelo de pérdida esperada.

Cabe señalar que se consideran como créditos vinculados aquéllos que mantengan a uno o más proyectos en crédito puente como fuente de pago de los flujos correspondientes al crédito. A su vez, se considera un crédito puente como aquél otorgado a un desarrollador de vivienda y que será destinado para la construcción de vivienda.

Los modelos para cálculo de reservas basados en pérdida esperada admiten la siguiente representación. Para el *i*-ésimo crédito de una cartera se tiene:

$$(R.F1) \quad \text{Reservas}_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

Donde  $PI_i$  representa a la probabilidad de que el crédito *i* caiga en incumplimiento en un horizonte *H* (horizonte de análisis),  $SP_i$  es la severidad de la pérdida (%) del crédito *i* una vez en incumplimiento, y  $EI_i$  es la exposición al incumplimiento del *i*-ésimo crédito. El monto total de reservas a constituir para una cartera de créditos es igual a la suma de las reservas de cada crédito.

Por lo general, como la exposición al incumplimiento ( $EI_i$ ) de cada crédito se considera el saldo insoluto más los intereses; y los valores de la probabilidad de incumplimiento ( $PI$ ) y la severidad de la pérdida ( $SP$ ) provienen de los cálculos que se muestran más adelante.

#### **5.6.2.1.1 Procedimiento para el cálculo de reservas.**

Para un crédito puente:

1. Se asegura que los insumos de información estén completos y validados.
2. Se calcula la Probabilidad de Incumplimiento– Fórmula (PI.F10).
3. Se calcula la SP del crédito puente sin ajuste por desvío de viviendas – Formula (SP.F6).
4. Se ajusta la SP del crédito puente por desvío de viviendas – Fórmula (SP.F9).
5. Se calcula las reservas multiplicando los tres factores involucrados – Fórmula (R.F1).

Para un crédito vinculado:

1. Se asegura que los insumos de información estén completos y validados (tanto del crédito puente como del vinculado).
2. Se calcula la Probabilidad de Incumplimiento– Fórmula (PI.F10) previamente con el ajuste en las fórmulas (PI.F11), (PI.F12) y (PI.F13).
3. Se identifican todos los créditos vinculados a cada crédito puente.
4. Se calcula la SP para el crédito puente incluyendo desvío de viviendas– Fórmulas (SP.F6) y (SP.F9).
5. Se calcula la SP ajustada por créditos vinculados al puente -- Fórmula (SP.F10).
6. Se calcula las reservas multiplicando los tres factores involucrados – Fórmula (R.F1).

Note que tanto el crédito puente como cada uno de los créditos vinculados a éste, tendrán la misma SP (la ajustada) (SP.F10).

#### **5.6.2.1.2 Modelo para el cálculo de la Probabilidad de Incumplimiento (PI) de un crédito puente.**

##### **5.6.2.1.2.1 Insumos para el cálculo.**

Para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento de un crédito puente, se necesita la siguiente información:

- Monto amortizado acumulado al final del período. Monto expresado en la MONEDA en la que esté otorgado el crédito.
- Monto ministrado acumulado al final del período. Monto expresado en la MONEDA en la que esté originado el crédito.
- Saldo insoluto del crédito al final del período incluyendo intereses. Monto expresado en la MONEDA en la que esté originado el crédito.
- Monto acumulado por viviendas liberadas (vendidas) al final del período. Monto en la MONEDA del crédito y se obtiene al multiplicar el número total de viviendas liberadas por el precio promedio por vivienda (el valor del proyecto dividido entre el número total de viviendas).
- El valor del proyecto debe estar expresado en la MONEDA en la que está originado el crédito. Si no se tiene un monto actualizado, se puede utilizar el valor del proyecto a originación.

El monto de reservas preventivas por riesgo crediticio para este tipo de cartera será el máximo que El LTV( loan-to-value) del crédito a originación. Resulta de dividir el monto de la línea del crédito entre el valor total del proyecto a originación. También se le denomina % de apoyo del crédito.

- El Monto de la línea del crédito. Este monto debe ir expresado en la MONEDA en la que esté definido el crédito.
- Edad del crédito (en meses).
- Plazo original del crédito (en meses).
- Avance de obra de vivienda activa (como porcentaje).
- Número de meses en mora.
- Valores de morosidad de los últimos SIETE meses (incluido el período de análisis).

Con los datos anteriores del crédito puente a la fecha de valuación, se calculan las siguientes variables:

- $EdadE^1$ . Es la edad del crédito escalada al plazo original, y se calcula como:

$$(PI.F1) \quad EdadE = \frac{\text{edad del crédito en días}}{\text{plazo original del crédito en días}}$$

- $MontoAjust^2$ . Este es el monto ajustado para el cálculo del desvío de viviendas. El desvío de viviendas representa la diferencia entre lo amortizado real y lo que se debió haber ingresado al crédito por liberación de viviendas, salvo la excepción de que éste último monto sobrepase el monto acumulado ministrado.

(PI.F2)

$$MontoAjust = MIN[(Monto acumulado por viviendas liberadas) \times LTV, Monto ministrado acumulado]$$

- $DesvE$ . Esta cantidad representa en porcentaje el desvío de viviendas, escalada a la edad del crédito y al plazo original. Se calcula como:

$$(PI.F3) \quad DesvE = \frac{(\text{Monto amortizado acumulado}) - MontoAjust}{MAX[\text{Monto de la Línea del Crédito}, \text{Monto ministrado acumulado}]} \times EdadE$$

- $AvMin$ . Es el por ciento de avance de ministración del total del crédito. Si el crédito no es revolvente se calcula como

$$(PI.F4) \quad AvMin = \frac{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}{\text{Monto de la línea del crédito}}$$

En el caso de que el monto ministrado acumulado puede ser mayor que el monto de la línea del crédito), la variable  $AvMin$  se calcula como:

$$(PI.F5) \quad AvMin = \frac{\text{Saldo insoluto al final del período incluyendo los intereses}}{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}$$

- $AVOVA$ . Es el avance de obra de la vivienda activa y se asigna directamente ya que por lo general esta cifra se reporta ya porcentualmente.

<sup>1</sup> Esta cantidad se pide se calcule con base en cifras en días para evitar error de redondeo al pasar a meses.

<sup>2</sup> Operativamente no se amortizaría una cantidad mayor que el monto ministrado acumulado. De no considerar este mínimo en la fórmula, se estaría estimando falsamente un mayor desvío de viviendas.

- AvObraProy. Es el avance de obra del proyecto y se calcula a partir del avance de obra de la vivienda activa y el número de las viviendas liberadas. Se calcula como:

$$(PI.F6) \quad AvObraProy = AvOVA \times \frac{(\text{Número total de viviendas} - \text{Número de viviendas liberadas})}{\text{Número total de viviendas}} + \frac{\text{Número de viviendas liberadas}}{\text{Número total de viviendas}}$$

- MinProyE. Es la diferencia entre el avance ministrado (AvMin) y el avance de obra del proyecto (AvObraProy) escalado a la edad del crédito y el plazo original. Se calcula como:

$$(PI.F7) \quad MinProyE = (AvMin - AvObraProy) \times EdadE$$

- Mora. Es el número de meses en mora
- Mora6. Para incorporar cómo ha empeorado la mora en la historia más reciente, se necesita:

$$(PI.F8) \quad Mora6 = \text{Total de cambios en en mora en los últimos seis meses}$$

Para esquematizar mejor el cálculo de Mora6, el siguiente ejemplo muestra al cierre del mes de junio del 2011, cifras de mora de los últimos SIETE meses (primer renglón de cifras).

Calculando las diferencias MAX[(Mora(t+1)-Mora(t)),0], se encuentra si el crédito incrementó en mora en los últimos seis meses (segundo renglón de cifras).

La cifra de Mora6 será la suma de las SEIS diferencias anteriores.

Ejemplo:

MOROSIDAD						
Jun	May	Abr	Mar	Feb	Ene	Dic
0	0	1	1	0	1	0
<b>Mora 6 (suma de los cambios en morosidad)</b>	<b>Incremento en la Mora May-Jun</b>	<b>Incremento en la Mora Abr-May</b>	<b>Incremento en la Mora Mar-Abr</b>	<b>Incremento en la Mora Feb-Mar</b>	<b>Incremento en la Mora Ene-Feb</b>	<b>Incremento en la Mora Dic-Ene</b>
2	0	0	0	1	0	1

#### 5.6.2.1.2.2 Fórmula para la PI de créditos puente.

Una vez determinados los valores de las variables de la sección anterior, el cálculo de la PI para créditos puente se realiza con las siguientes fórmulas:

(PI.F9)

$$fun\_PI = -3.0565 - 6.0454DesvE + 0.8756MinProyE + 0.9276 \times Mora + 0.3437 \times Mora6$$

Y

$$(PI.F10) \quad PI = \frac{\exp(fun\_PI)}{1 + \exp(fun\_PI)}$$

### 5.6.2.1.2.3 Cálculo de la probabilidad de incumplimiento para créditos vinculados.

Para extender la metodología para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento (PI) de créditos puentes a todos aquellos créditos vinculados (pre-puentes, quirografarios, directos, etc.), que desde una visión económica (contractual o no) tengan al proyecto del crédito puente como garantía para el pago de los flujos, se utiliza la misma fórmula anterior reemplazando las tres variables siguientes como se indica a continuación:

1. Se recalcula EdadE con:

$$(PI.F11) \quad EdadE = MAX [EdadE \text{ del crédito puente, EdadE del crédito vinculado}]$$

2. Se recalcula Mora con:

$$(PI.F12) \quad Mora = MAX [Mora \text{ del crédito puente, Mora del crédito vinculado}]$$

3. Se recalcula Mora6 con:

$$(PI.F13) \quad Mora6 = MAX [Mora6 \text{ del crédito puente, Mora6 del crédito vinculado}]$$

### 5.6.2.1.3 Modelo para el cálculo de la Severidad de la Pérdida (SP) de un crédito puente.

#### 5.6.2.1.3.1 Insumos para el cálculo.

Por lo que respecta al cálculo de la severidad de la pérdida de un proyecto, se necesita la siguiente información:

- Avance de obra de la vivienda activa (AvOVA).
- Número de viviendas liberadas.
- Número de viviendas totales del proyecto.
- Monto amortizado acumulado al final del período.
- Monto ministrado acumulado al final del período.
- Número de meses que ha amortizado desde originación. Esta cifra se obtiene del conteo de los meses que el crédito puente amortizó algún monto (cualquier monto, desde \$1 hasta el monto total de la línea del crédito).

Las cinco variables que se requieren para el cálculo de la SP son las siguientes:

- AvObrProy. Descrito en el cálculo de PI.
- AvAmort. Es el por ciento de avance de amortización del total del crédito. Si el crédito no es revolvente se calcula como:

$$(SP.F1) \quad AvAmort = \frac{\text{Monto amortizado acumulado al final del período}}{\text{Monto de la línea del crédito}}$$

En el caso de que el monto amortizado acumulado puede ser mayor que el monto de la línea del crédito), la variable AvAmort se calcula como:

$$(SP.F2) \quad AvAmort = \frac{\text{Monto amortizado acumulado al final del período}}{\text{Monto ministrado acumulado al final del período}}$$

Note que por consistencia, ambos montos debe ir expresado en la MONEDA en la que está definido el crédito.

- PorcVivLib. Expresa, como porcentaje, el total de viviendas que han sido vendidas, es decir,

$$(SP.F3) \quad PorcVivLib = \frac{\text{Número de viviendas liberadas}}{\text{Número de viviendas totales}}$$

MAmort. Contabiliza, como porcentaje, el tiempo que se ha amortizado en relación a la edad del crédito, es decir,<sup>3</sup>

$$(SP.F4) \quad MAmort = \frac{\text{Número de meses que el crédito ha amortizado}}{\text{REDONDEAR.MAS}[(\text{edad del crédito en días}) * 12/365,0]}$$

La cifra de número de meses que el crédito ha amortizado se calcula con información histórica desde originación. Se cuenta el número total de meses en que el promotor (desarrollador) ha amortizado algo al crédito (desde \$1 hasta la liquidación total).

- AvMin. Descrito en el cálculo de PI.

#### 5.6.2.1.3.2 Fórmula para la SP de créditos puente.

Una vez calculadas las cinco variables de la sección anterior, el cálculo de la SP para créditos puente se realiza con las siguientes fórmulas:

(SP.F5)

$$\begin{aligned} fun\_SP = & -0.8435 - 0.0204 \times AvMin + 0.9616 \times AvObraProy \\ & - 0.7239 \times AvObraProy^2 - 0.0262 \times AvObraProy^3 + 0.6561 \times \ln[\ln(AvMin - AvAmort + 1.5)] \\ & + 0.2146 \times MAmort - 0.852 \times MAmort^2 + 0.6209 \times AvAmort + 0.044 \times PorcVivLib \end{aligned}$$

Y

$$(SP.F6) \quad SP\_Proy = \frac{\exp(fun\_SP)}{1 + \exp(fun\_SP)}$$

#### 5.6.2.1.3.3 Ajuste en la severidad de la pérdida por el desvío de vivienda.

Dado que la SP calculada con la fórmula en (VI.F6) no incorpora el que un crédito puente puede reportar desvío de viviendas, se necesita hacer un ajuste.

Se calcula DV, el monto total por desvío de viviendas como porcentaje del saldo insoluto incluyendo los intereses. Esto es,

$$(SP.F7) \quad DV = \frac{(\text{Monto amortizado acumulado}) - \text{MontoAjust}}{\text{Saldo insoluto del crédito con intereses en DIVISA}}$$

Donde MontoAjust se definió en (V.F2).

Para después calcular el factor de ajuste

$$(SP.F8) \quad factor\_SP = \text{MAX}[-DV, -0.1]$$

Nótese que factor\_SP puede ser de signo positivo o negativo.

Como punto final para obtener una severidad de la pérdida ajustada (SP\_ajustadaDV) se calcula:

<sup>3</sup> Para evitar error de redondeo, se recomienda calcular la edad del crédito en meses con base en el total de días en el año y redondear hacia arriba, como lo muestra la fórmula.

$$(SP.F9) \quad SP\_ajustadaDV = MIN[ MAX( SP\_Pr oy + factor\_SP), 0), 1 ]$$

El cálculo del mínimo y máximo en la fórmula anterior garantiza que se tenga un valor entre cero y uno.

Esta severidad de la pérdida ajustada por el desvío de viviendas es la que se considera para el cálculo de reservas del crédito puente en cuestión.

#### 5.6.2.1.3.4 Cálculo de la severidad de la pérdida cuando hay créditos vinculados.

En el caso en que haya créditos vinculados a un puente, la severidad de la pérdida será una cifra común para todos ellos y se calculará de la siguiente manera. Supóngase que hay N créditos vinculados cuyo Saldo insoluto con intereses denotamos como Saldo(i), i=1,...,N, y el saldo insoluto con intereses del crédito puente como Saldo\_P. El ajuste de la SP será:

$$(SP.F10) \quad SP\_ajustadaCR = 1 - \frac{(1 - SP\_ajustadaDV) Saldo\_p}{Saldo\_p + \sum_{i=1}^N Saldo(i)}$$

donde SP\_ajustadaDV representa la severidad de la pérdida del crédito puente ajustada por el desvío de viviendas en el crédito puente y calculada como en la fórmula (VI.F9).

#### 5.6.2.1.3.4.1 Cálculo de la severidad de la pérdida cuando hay créditos vinculados y existen garantías extra.

En el caso de que alguno o varios de los créditos (puentes o sus vinculados) estén aforados con garantías extra (que no son la garantía sobre la cual está fondeado el crédito, sino algo extra como pueden ser terrenos, propiedades, etc. y que cumplan con las características señaladas en el numeral 5.6.2.2.2.1 de estas condiciones), entonces la severidad de la pérdida será una cifra común para todos ellos y se calculará de la siguiente manera. Supóngase que hay N créditos vinculados cuyo Saldo insoluto con intereses denotamos como Saldo(i), i=1,...,N, y el saldo insoluto con intereses del crédito puente como Saldo\_P. Si el valor monetario del total de las garantías extras (del crédito puente y todos sus créditos vinculados) se denota por Valor garantía extra, el ajuste de la SP será<sup>4</sup>:

$$(SP.F10 \text{ bis}) \quad SP\_Garantiaextra = MIN \left[ MAX \left( 1 - \frac{(1 - SP\_ajustadaDV) Saldo\_p + 70\% (Valor \text{ garantía extra})}{Saldo\_p + \sum_{i=1}^N Saldo(i)}, 0 \right), 1 \right]$$

El cálculo del mínimo y máximo en la fórmula anterior garantiza que se tenga un valor entre cero y uno. Nótese que por consistencia, el Valor de la garantía extra debe ir en la misma MONEDA que el saldo de los créditos.

<sup>4</sup> Por lo general este estimado proviene de un avalúo a mercado reciente.

### 5.6.2.1.3.5 Cálculo de la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida en créditos puente en proceso de adjudicación.

Cuando un crédito puente está en proceso de adjudicación, por lo general no se tiene información actualizada sobre el estado del proyecto, por lo que el cálculo de la Probabilidad de Incumplimiento y la Severidad de la Pérdida son los siguientes:

#### 5.6.2.1.3.5.1 Probabilidad de incumplimiento.

Cuando un crédito ya está en proceso de adjudicación, el crédito se considera en incumplimiento, por lo que:

$$PI=100\%$$

#### 5.6.2.1.3.5.2 Severidad de la pérdida.

Para el cálculo de la severidad de la pérdida, se necesita también un estimado reciente del valor de la garantía (avalúo reciente, etc.)<sup>5</sup>, y se estima de la siguiente manera:

$$(SP.F11) \quad SP = MAX \left\{ SP_{ajustadaDV}, MIN \left[ MAX \left( 1 - \frac{70\% \times \text{Valor de la garantía}}{\text{Saldo Insoluto del crédito con intereses}}, 0 \right), 1 \right] \right\}$$

Ante dicho resultado hay dos posibilidades:

1. En caso de que el máximo sea SP\_AjustadaDV (lado izquierdo), dicho resultado será la severidad final, ya que no se proseguirá a calcular SP\_AjustadaCR (SP.F10), debido a que los créditos vinculados a dicho puente pasarán a la metodología paramétrica (3.3 Reservas preventivas de cartera comercial no vinculada).
2. En caso de que el máximo sea el segundo término (lado derecho), entonces se continuará con el cálculo de factor\_SP (SP.F8) y SP\_AjustadaDV (SP.F9) tomando como SP\_Proy el resultado de (SP.F11). Del mismo modo que en el caso anterior, los créditos vinculados a dicho puente pasarán a la metodología paramétrica, por lo que ya no se proseguirá a calcular SP\_AjustadaCR (SP.F10).

El cálculo del mínimo y máximo internos en la fórmula anterior, garantiza que se tenga un valor entre cero y uno. El máximo exterior es para considerar el caso conservador. Por consistencia, el valor de la garantía y el saldo insoluto deben ir en la misma moneda (moneda de origen).

#### 5.6.2.1.4 El cálculo de las reservas.

Una vez obtenidos los valores de la Probabilidad de Incumplimiento (PI) y Severidad de la Pérdida ajustada por desvío de viviendas, por créditos vinculados (SP\_ajustadaCR) y/o por garantías extras, el cálculo de las reservas es como sigue:

$$(R.F2) \quad \text{Reservas} = PI \times (SP_{ajustadaCR}) \times (\text{Saldo Insoluto con Intereses})$$

<sup>5</sup> Por lo general, como parte del proceso de adjudicación de un bien se requiere de un avalúo reciente. Es deseable que el avalúo del bien sea a mercado, pero a veces se tienen disponibles estimados contables, catastrales, etc. Entre más realista sea el valor del bien (valor de la garantía), más preciso será la estimación de la severidad de la pérdida. En el caso en que no se tenga ningún avalúo disponible, una cifra aproximada puede obtenerse de calcular un precio promedio por vivienda a originación, multiplicado por el número de viviendas activas del proyecto, escalado como corresponde con el porcentaje de apoyo del crédito puente y al avance de obra de la vivienda activa (AvOVA); como se muestra a continuación:

$$\text{Valor de la garantía} = (AvOVA) \times (\text{No. de Viviendas activas}) \times LTV \times \left( \frac{\text{Valor del proyecto}}{\text{No. total de viviendas}} \right)$$

Las reservas de una cartera de créditos puente y sus vinculados será la suma de las reservas de cada uno de los créditos que componen la cartera.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2 Reservas preventivas de cartera comercial no vinculada.**

Cabe señalar que se consideran como créditos comerciales no vinculados aquéllos otorgados a los desarrolladores que no se les puede asignar un proyecto como fuente de pago de los flujos correspondientes al crédito.

Se estratificará la totalidad de la cartera comercial no vinculada en función al número de períodos que reporten incumplimiento de pago total o parcial a la fecha de la calificación, utilizando los datos de por lo menos los doce meses anteriores a dicha fecha o los disponibles en el momento de la calificación en el caso de cartera nueva, y además se clasificará conforme a lo siguiente:

**Cartera 1:** La Cartera Crediticia que no ha sido sujeta de una reestructuración como resultado del emproblemamiento de la misma, se provisionará con base en los porcentajes correspondientes de la columna que se identifica como "Cartera 1" conforme a la Tabla 1 (Tipo de Cartera y Porcentaje de Reservas Preventivas) prevista en el numeral 5.6.2.2.1.

**Cartera 2:** Tratándose de créditos que han sido reestructurados con motivo del emproblemamiento de la cartera, se provisionarán utilizando los porcentajes de la columna que se identifica como "Cartera 2" conforme a la Tabla 1.

Para efectos de lo anterior, se entenderá como cartera emproblemada, a aquélla a la que se refiere el criterio B-6 "Cartera de crédito" de la serie B de los Criterios Contables (anexo 33) de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

#### **5.6.2.2.1 Cartera comercial no vinculada sin garantía.**

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados antes de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las reservas preventivas serán el resultado de multiplicar la totalidad del saldo insoluto del crédito, a la fecha de la evaluación, por el porcentaje que se señala, según el tipo de cartera, en la Tabla 1. El monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que se encuentren en cartera vencida.

Tabla 1. Tipo de Cartera y Porcentaje de Reservas Preventivas.

MESES TRANSCURRIDOS A PARTIR DEL PRIMER INCUMPLIMIENTO	PORCENTAJE DE RESERVAS PREVENTIVAS CARTERA 1	PORCENTAJE DE RESERVAS PREVENTIVAS CARTERA 2
0	0.5%	10%
1	5%	30%
2	15%	40%
3	40%	50%
4	60%	70%
5	75%	85%
6	85%	95%
7	95%	100%
8 ó más	100%	100%

En el caso de créditos que registren incumplimiento de pago y sean objeto de reestructuración, las SOFOLES y SOFOMES no podrán reubicarlos en estratos con número de mensualidades incumplidas menor a aquél que les correspondía previamente a la reestructuración, sino hasta que exista evidencia de pago sostenido del crédito de conformidad con lo establecido en el Criterio "B-6 Cartera de Crédito" de los Criterios Contables. En el evento de que con posterioridad a la reestructuración, subsista el incumplimiento de pago, el crédito de que se trate se reubicará en el estrato que le sea aplicable, al acumular a los pagos incumplidos previos a la reestructuración, los incumplimientos posteriores.

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las SOFOLES y SOFOMES deberán mantener reservas preventivas por el 100% del saldo del crédito hasta su vencimiento.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2.2 Cartera comercial no vinculada con garantía.**

Los créditos que están respaldados por una garantía que cumple con las características que aplican a bienes inmuebles descritas en el anexo 24 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas, considerarán el 50% del valor de la garantía. La garantía la constituirá un bien inmueble y el valor de la garantía será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto de garantía, las SOFOLES y SOFOMES determinarán la parte cubierta y expuesta del saldo insoluto del crédito a la fecha de evaluación. Una vez hecho lo anterior, deberán constituirse las reservas preventivas que resulten de aplicar a la parte expuesta, el porcentaje de provisionamiento que se señala, según el tipo de cartera, en la Tabla 1. A la parte cubierta deberá asignarse un porcentaje de reserva del 0.5% o del 10% para las carteras 1 y 2, respectivamente.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2.1 Características que deben reunir las garantías reales de bienes inmuebles.**

- Deberán estar debidamente formalizados a favor de la Institución de que trate.
- Deberán estar libres de gravámenes con terceros, considerando para tal efecto el aforo de la garantía.
- Deberán estar asegurados a favor de la Institución cuando por la naturaleza de los bienes se requiera su aseguramiento.
- Deberán ser de fácil realización.
- Se deberá tener un reporte documental, en donde se evidencie su existencia real y estado físico actual. Dicho reporte no deberá tener una antigüedad superior a un año.
- Los avalúos deberán estar en todo momento conforme a lo establecido en la regulación y las disposiciones vigentes al respecto y deberán actualizarse de conformidad con las políticas de la Institución de que se trate.

#### **5.6.2.3 Reservas preventivas cartera de microcrédito**

Para el caso de la cartera de microcrédito, las Entidades Reguladas por la CNBV en sus Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades de ahorro y crédito popular y organismos de integración a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular calcularán las reservas correspondientes de acuerdo a lo estipulado por dicha Comisión. Para el caso de las Entidades No Reguladas, sus metodologías de cálculo de reservas para esta cartera serán evaluadas por SHF.

### **5.6.3 Clasificación de reservas para efectos de capitalización.**

#### **5.6.3.1 Cartera Individual.**

Las reservas serán consideradas generales si corresponden a créditos individuales en las siguientes clasificaciones:

- Cero mensualidades vencidas.
- Una mensualidad vencida y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.8.
- Dos mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Tres mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Cuatro mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.

#### **5.6.3.2. Cartera distinta a la Individual.**

La cartera distinta a la individual se refiere a la cartera puente y sus créditos vinculados, la cartera comercial no vinculada con y sin garantía y la cartera de microcrédito, y sólo se exceptúa de este apartado (5.6.3.2) la cartera de créditos comerciales no vinculados sin garantía que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

Las reservas constituidas para un crédito serán consideradas reservas específicas cuando representen un porcentaje estrictamente mayor a 0.99% del saldo de dicho crédito. A su vez, las reservas serán consideradas generales si representan una proporción menor o igual a 0.99% del saldo del crédito.

### **5.6.4 Cálculo de reservas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago.**

Las reservas preventivas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, se calcularán de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus "DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO", tomando en consideración la normatividad disponible en la dirección electrónica <http://www.cnbv.gob.mx>.

El cálculo de las reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 30 de estas Condiciones.

### **5.7 Grupo de intereses comunes.**

Para los efectos de estas Condiciones, se consideran como una sola persona a aquellas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan un grupo de intereses comunes, aplicándose para determinar tales supuestos, lo que sobre el particular señalan los artículos 51 de la Ley de Instituciones de Crédito, así como el artículo 52 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas.

En todo caso, SHF podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad deban considerarse como una sola persona.

Las SOFOLES y SOFOMES, previamente a la celebración de cualquier operación y durante su vigencia, deberán verificar si sus posibles deudores o acreditados forman parte de un grupo de personas que constituyan riesgo común para las SOFOLES y SOFOMES.

Asimismo, las SOFOLES y SOFOMES deberán establecer sistemas automatizados de información que permitan la obtención de reportes periódicos y oportunos sobre los riesgos totales a cargo de sus deudores que, por representar riesgo común, se consideren como uno sólo.

### **5.8 Derogado.**

### **5.9 Límite máximo de tenencia accionaria como grupo de promotores.**

Los accionistas de aquellos intermediarios financieros que operen con SHF, cuya reglamentación de origen permita una tenencia accionaria como grupo de promotores mayor a la señalada en estas Condiciones, podrán mantener su participación accionaria mediante la capitalización de las utilidades. SHF, cuando lo considere necesario, podrá permitir la aportación de capital adicional de dichos accionistas.

### **5.10 Facultades de la SHF para auditorías y visitas.**

Los intermediarios financieros deberán permitir a SHF llevar a cabo auditorías a través de su personal o de terceros a efecto de verificar que las operaciones sean con apego a la normatividad aplicable debiendo proporcionar la información y/o documentación que les sea solicitada. En caso de incumplimiento, SHF podrá denegarles asignaciones de nuevas líneas de crédito y garantías, así como dar por vencidas anticipadamente líneas y garantías previamente otorgadas.

### **5.11 Flujo de Caja.**

Las SOFOLES y SOFOMES deberán enviar mensualmente a SHF a la dirección electrónica: [acrediticio@shf.gob.mx](mailto:acrediticio@shf.gob.mx), a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, la información contenida en el Anexo 29 de esta Condiciones, el cual se relaciona con el flujo de caja.

## CAPÍTULO VI

### 6. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 6.1 Contratación con la SHF.

La SHF celebrará contrato de apertura de crédito con cada intermediario financiero (Contrato Maestro) del que formarán parte las asignaciones respectivas.

La SHF otorgará financiamiento para la originación de los créditos de los capítulos I y II por un plazo de 90 días naturales, prorrogable a juicio de la SHF. Para efectos de la liquidación en comento, la SHF otorgará garantías para la bursatilización de créditos.

#### 6.2 Contratación con acreditados.

Las operaciones entre los intermediarios financieros y sus acreditados se instrumentarán mediante contratos de apertura de crédito con garantía hipotecaria, fiduciaria o prendaria; con apego a lo señalado en estas Condiciones.

Asimismo, para que los intermediarios financieros mantengan vigente su registro, reciban nuevas asignaciones y financiamiento u obtengan garantías de la SHF, deberán obtener la autorización de ésta de los modelos de contrato bajo los cuales formalizarán los créditos con los acreditados.

#### 6.3 Vencimiento anticipado.

En los contratos entre los intermediarios financieros y el acreditado referentes a operaciones de crédito deberá estipularse que en caso de incumplimiento por parte del acreditado, los intermediarios financieros tendrán el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago de capital y sus accesorios y harán exigible el saldo insoluto del crédito, aplicando el pago en los términos señalados en el punto 1.5.4.2 de estas Condiciones.

#### **6.4 Folleto Explicativo.**

Los intermediarios financieros deberán proporcionar a sus acreditados adquirentes de vivienda, como parte integrante del contrato, un folleto explicativo del régimen de pagos aplicable a estos créditos, el que deberán presentar a la SHF para su autorización.

#### **6.5 Cofinanciamiento.**

La SHF podrá financiar proyectos habitacionales parcialmente, siempre y cuando el financiamiento se destine a las viviendas indicadas en estas Condiciones.

#### **6.6 Representante legal, solicitudes y documentación.**

Los intermediarios financieros para poder operar con la SHF, tendrán un plazo de treinta días contado a partir de su inscripción en el registro de intermediarios financieros de la SHF para registrar a su representante legal y a un suplente.

Los intermediarios financieros deberán presentar sus solicitudes y documentación, en los formatos actualizados que la SHF les proporcione para tal efecto, o en aquellos otros que se hagan de su conocimiento, de no ser así, se tendrán por no presentados. En caso de que las fechas en que se solicite la entrega de la información, coincidan con un día no laborable, deberá entregarse en el día hábil inmediato siguiente.

Los intermediarios financieros deberán enviar a la SHF, mediante transmisión electrónica, a través del sistema conocido como "Módulo SHF", la información que ésta les solicite o que estén obligados a proporcionarle de conformidad con lo dispuesto en estas Condiciones y demás normatividad aplicable.

#### **6.7 Salario mínimo general mensual.**

Para los efectos de estas Condiciones se entenderá por salario mínimo general mensual, el que resulte de multiplicar por treinta el salario mínimo general diario en el Distrito Federal.

## **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 la información señalada en el punto 4.1.9 anterior, la SHF podrá suspender la ministración de recursos de los créditos correspondientes, hasta en tanto no hagan la entrega respectiva.

#### **6.9.2 Derogado.**

#### **6.9.3 Comité de Sanciones.**

El Comité de Sanciones de la SHF será el Órgano Colegiado encargado de la interpretación y el seguimiento de las penas convencionales indicadas en estas Condiciones así como el que determine las cantidades correspondientes y los supuestos de no aplicación.

**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 convencional equivalente al 50 por ciento de la tasa de interés ordinaria, aplicable a dichos intermediarios financieros.

En el supuesto señalado en el segundo párrafo del punto 1.5.4.1 de estas Condiciones, 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 primer día hábil bancario del mes siguiente al que deba cubrirse el pago, sin pago de intereses de ese día, pagarán a ésta, además de la citada mensualidad, la pena convencional a que se refiere el párrafo anterior.

**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.

#### **6.10 Obligación del promotor.**

El promotor está obligado a colocar en un lugar visible del conjunto habitacional, desde la fecha de firma del contrato de apertura de crédito para la construcción respectivo y hasta la fecha de terminación de venta de las viviendas, una copia de la publicación más reciente que haya hecho la SHF en el Diario Oficial de la Federación y actualizarla mensualmente, con respecto a las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria. El cumplimiento de esta obligación deberá verificarse por los intermediarios financieros que registren el proyecto respectivo.

## TRANSITORIOS.

**PRIMERO.** Las disposiciones contenidas en estas Condiciones entrarán en vigor a partir del 9 de abril de 2002, con excepción de lo señalado en el párrafo tercero del punto 6.6 de éstas Condiciones, que entrará en vigor cuando la SHF lo dé a conocer.

**SEGUNDO.** Los intermediarios financieros que actualmente se encuentren inscritos en el Registro del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), quedarán inscritos en el Registro de intermediarios financieros de la SHF en los mismos términos y condiciones en que lo estaban con el FOVI y si han transcurrido menos de 36 meses desde que otorgaron su primer crédito individual, deberán presentar un programa para ajustarse a lo señalado en estas Condiciones. El programa lo deberá autorizar la SHF.

**TERCERO.** Los intermediarios financieros de nueva inscripción en el Registro de la SHF, que no cuenten con alguna de las calificaciones que se indican en el punto 5.3 de estas condiciones podrán ejercer créditos y garantías hasta por el cinco por ciento del programa anual de la SHF, previa la presentación de un programa de ajuste.

**CUARTO.** En relación con la calificación a que se refiere la parte final del punto 5.3 de estas Condiciones, se estará a lo siguiente:

2002	2003	2004	2005
Calificación BB-	BB	BB+	BBB-

**QUINTO.** Las sociedades financieras, tendrán un período de cuatro años para cumplir con lo señalado en el punto 5.5.2.2.3 de estas Condiciones, otorgando créditos relacionados de hasta:

- El 75 por ciento del capital contable que reporten hasta el 30 de abril de 2002.
- El 50 por ciento del capital contable que reporten hasta el 30 de abril de 2003.
- El 25 por ciento del capital contable que reporten hasta el 30 de abril de 2004.
- El cero por ciento del capital contable que reporten a partir del 31 de mayo de 2004.

**SEXTO.** Las personas que se encontraban inscritas y vigentes como promotores en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda al 31 de diciembre de 2001, así como las inscritas a partir de esa fecha y hasta el 15 de febrero de 2002, se entenderán como inscritas y vigentes ante los intermediarios financieros.

**SÉPTIMO.** Los créditos asignados por el FOVI podrán ejercerse de conformidad con lo dispuesto en estas Condiciones, mediante el pago del dos por ciento sobre el monto a ejercer, tratándose de créditos para la construcción y del crédito individual sin derecho a crédito para la construcción o del cinco por ciento tratándose de créditos individuales con derecho a crédito para la construcción.

**OCTAVO.** Las modificaciones contenidas en los puntos 1.5.2.1, 1.5.4.1, 1.7 inciso a), 2.5.1 cuadro y tercer párrafo, 3.1.3 incisos b) y c) del quinto párrafo, 3.1.4 primer párrafo, 4.1.6 primer párrafo, 4.2 subtítulo, 5.3 primer párrafo y se agrega un tercer párrafo, 5.5.2 inciso a), 5.5.2.1 segundo párrafo, 5.5.2.2, 5.9, 6.6 primer párrafo, 6.9.2 primer y sexto párrafos, 6.9.4 y la adición del Octavo Transitorio, realizadas en la remesa número 1 de fecha 22 de abril de 2002, entrarán en vigor el 23 de abril del mismo año, con excepción de lo señalado en el punto 1.5.4.1, el que entrará en vigor cuando lo notifique la SHF.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 38/2003 de 26 de agosto de 2003.**

**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.

**SEGUNDA.** 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.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 59/2003 de 23 de diciembre de 2003.**

**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 enero de 2004 y deberán complementarse con información correspondiente al mes de noviembre de 2003, en la inteligencia que a partir del 28 de febrero de 2004, deberán entregar la información correspondiente a diciembre de 2003 y enero de 2004. El anexo 4C2, entrará en vigor el 31 de enero de 2004 para el producto en UDIS.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 04/2004 de 30 de enero de 2004.**

**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 enero de 2004 y deberán complementarse con información correspondiente al mes de noviembre de 2003, en la inteligencia que a partir del 28 de febrero de 2004, deberán entregar la información correspondiente a diciembre de 2003 y enero de 2004. El anexo 4C2, entrará en vigor el 1 de marzo de 2004 para el producto en UDIS.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 05/2004, de 11 de febrero de 2004.**

**PRIMERO.** A los créditos otorgados a los intermediarios financieros antes del 31 de diciembre de 2003, les serán aplicables los términos y condiciones vigentes a la fecha de la asignación correspondiente.

**SEGUNDO.** Hasta el 31 de marzo de 2004, los promotores podrán obtener el registro de proyecto ejecutivo a que se refiere el punto 1.4.11 de estas Condiciones, respecto con los conjuntos habitacionales que a la fecha tengan un avance de obra superior al 20 por ciento.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencia 08/2004, de 1 de marzo de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 08/2004 de 1 de marzo de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

**SEGUNDO.** Se deroga el segundo transitorio de estas Condiciones, correspondiente a la remesa dada a conocer mediante comunicado de carácter general con referencia 05/2004 de 11 de febrero de 2004.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencia 13/2004, de 23 de marzo de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 13/2004 de 23 de marzo de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

**SEGUNDO.** El valor máximo de vivienda a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 de estas Condiciones, podrá aplicarse a las operaciones celebradas desde el 1 de enero de 2004.

**TERCERO.** Los créditos autorizados por esos intermediarios financieros antes de la entrada en vigor de esta remesa, podrán ejercerse hasta el 15 de mayo de 2004, considerando los estándares mínimos de financiamiento y otorgamiento de garantías de la SHF vigentes hasta el 22 de marzo del año en curso.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencia 33/2004, de 29 de junio de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 33/2004 de 29 de junio de 2004, entrarán en vigor el 1 de julio de 2004, con excepción de los Anexos 4A1y 4C3, que entrará en vigor el 1 de septiembre de 2004.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencia 34/2004, de 1 de julio de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 34/2004 de 1 de julio de 2004, entrarán en vigor el 30 de septiembre de 2004.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencia 38/2004, de 5 de julio de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 38/2004 de 5 de julio de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

#### **TRANSITORIOS**

**Referencias 43/2004 y 47/2004, de 2 y 6 de agosto de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes a los comunicados de carácter general con referencias 43/2004 y 47/2004 de 2 y 6 de agosto de 2004, entrarán en vigor esos mismos días.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 49/2004, de 31 de agosto de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 49/2004 de 31 de agosto de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 54/2004, de 1 de octubre de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 54/2004 de 1 de octubre de 2004, entrarán en vigor el 4 de octubre de 2004.

**SEGUNDO.** Las líneas de crédito a que se refiere el punto 4.4 de estas Condiciones, otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta remesa, se podrán destinar a la liquidación de pasivos en los términos señalados en dicho punto.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 59/2004, de 11 de octubre de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 59/2004 de 11 de octubre de 2004, entrarán en vigor el 12 de octubre del mismo año.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 66/2004, de 18 de noviembre de 2004.**

**PRIMERO.** De acuerdo con lo autorizado por el Consejo Directivo de esta Sociedad en su sesión ordinaria 14, del 27 de octubre de 2004, hasta 5,000 créditos, contarán con el beneficio de reducir los plazos a que se refieren el segundo párrafo del punto 1.6 de estas Condiciones y el Anexo 1, apartado A, inciso I), numeral 2 y apartado 1.C, inciso b), subinciso b) del citado Anexo, cumpliendo con los requisitos establecidos, conforme con lo siguiente:

<b>Puntaje crediticio</b>	<b>Plazo</b>
Menores a 459	6 meses
Menores a 450	9 meses
Menores a 440	12 meses

Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 66/2004 de 18 de noviembre de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

### **TRANSITORIOS**

#### **Referencia 70/2004, de 7 de diciembre de 2004.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 70/2004 de 7 de diciembre de 2004, entrarán en vigor ese mismo día.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 15/2005, de 18 de marzo de 2005.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 15/2005 de 18 de marzo de 2005, entrarán en vigor ese mismo día.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 16/2005, de 30 de marzo de 2005.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 16/2005 de 30 de marzo de 2005, entrarán en vigor ese mismo día.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 24/2005, de 15 de abril de 2005.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 24/2005 de 15 de abril 2005, entrarán en vigor ese mismo día.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 53/2005, de 26 de septiembre de 2005.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 53/2005 de 26 de septiembre de 2005, entrarán en vigor el 5 de octubre de 2005, de acuerdo con lo señalado en el diverso con referencia 54/2005 de 29 de septiembre de 2005.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 08/2006, de 27 de marzo de 2006.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 08/2006 de 27 de marzo 2006, aplicarán para créditos que se escrituren a partir del 2 de mayo de 2006.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 17/2006, de 15 de mayo de 2006.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 17/2006 de 15 de mayo 2006, entrarán en vigor ese mismo día, excepto lo relativo al financiamiento de la prima al frente de la garantía por incumplimiento, lo cual entrará en vigor a partir del 12 de julio de 2006.

Lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 2.2 del Anexo 1 de las CGF, será aplicable para operaciones que se celebraron a partir del 2 de mayo del 2006.

**TRANSITORIOS**

**Referencia 23/2006, de 21 de junio de 2006.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 23/2006 de 21 de junio de 2006, aplicarán a créditos que se escrituren a partir del 1 de julio de 2006, de acuerdo con lo establecido en el diverso con referencia 26/2006, de 3 de julio de 2006.

## TRANSITORIOS

Referencia 25/2006 de 26 de junio de 2006.

**PRIMERO.** Las SOFOLES que a la entrada en vigor de las presentes CGF, reporten créditos definidos en el numeral 5.5.2.2.2 (grupos de interés común), por arriba de los límites establecidos, tendrán un plazo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor de las presentes CGF para apegarse a los límites establecidos en dicho numeral capitalizando el 100% del excedente del 50% del capital contable otorgado a un Grupo de Interés Común.

Las SOFOLES que hayan otorgado su primer crédito individual en un plazo menor a 36 meses a la fecha de cálculo de las presentes Condiciones (reciente constitución), podrán otorgar créditos hasta por el 50% de su Capital Contable que excedan los límites establecidos en el numeral 5.5.2.2.2 hasta que dejen de ser de reciente constitución, siempre y cuando se generen las provisiones preventivas adicionales señaladas en el párrafo anterior. A partir de la fecha en que dejen de ser de “reciente creación”, contarán con un plazo de 180 días naturales para cumplir con los límites establecidos en las presentes condiciones.

**SEGUNDO.** Para aquellos intermediarios financieros que al momento de la entrada en vigor de las presentes Condiciones incumplieran con el límite del ICAP, deberán presentar a SHF un programa transitorio de capitalización para regular su situación dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha de entrada en vigor de estas Condiciones. SHF tendrá la facultad de vetar u ordenar correcciones a dicho programa.

**TERCERO.** La entrada en vigor de esta modificación a las CGF será a partir del 1 de julio de 2006. El cálculo de los meses de abril y mayo de 2006 lo estimará SHF para aquellas SOFOLES que se beneficien con la aplicación de las modificaciones contenidas en el comunicado de carácter general con referencia 25/2006.

## **TRANSITORIOS**

**Referencia 36/2006 del 22 de agosto de 2006 y 27/2007 del 17 de agosto de 2007, 38/2007 del 24 de octubre de 2007 y 7/2008 del 7 de febrero de 2008.**

**PRIMERO.** Las SOFOLES que a la entrada en vigor de las presentes modificaciones, reporten créditos definidos en el numeral 5.5.2.2.2 (grupos de interés común), por arriba de los límites establecidos, tendrán un plazo de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor de las presentes modificaciones para apegarse a los límites establecidos en dicho numeral capitalizando el 100% del excedente del 50% del Capital Básico del mes inmediato anterior otorgado a un Grupo de Interés Común.

Las SOFOLES que hayan otorgado su primer crédito individual en un plazo menor a 36 meses a la fecha de cálculo de las presentes modificaciones (reciente creación), podrán otorgar créditos hasta por el 50% de su Capital Básico del mes inmediato anterior, que excedan los límites establecidos en el numeral 5.5.2.2.2 hasta que dejen de ser de reciente creación, siempre y cuando capitalice el 100% del excedente como se señala en el párrafo anterior. A partir de la fecha en que dejen de ser de "reciente creación", contarán con un plazo de 180 días naturales para cumplir con los límites establecidos en las presentes condiciones.

**SEGUNDO.** LAS SOFOLES comenzarán a capitalizar el excedente que se menciona en el numeral 5.5.2.2.4 dos años después de la entrada en vigor de las presentes modificaciones. Asimismo, aquellas SOFOLES que a la fecha de entrada en vigor de las presentes modificaciones sobrepasen el límite mencionado en dicho numeral, no podrán otorgar créditos adicionales de esa naturaleza.

**TERCERO.** La metodología descrita en el primer párrafo del numeral 5.6.2 de las presentes condiciones será obligatoria cuando SHF lo notifique por escrito.

**CUARTO.** Para aquellos intermediarios financieros que al momento de la entrada en vigor de las presentes modificaciones incumplieran con el límite del ICAP, deberán presentar a SHF un programa transitorio de capitalización para regular su situación dentro de los 20 días naturales siguientes a la fecha de entrada en vigor de estas Condiciones. SHF tendrá la facultad de vetar u ordenar correcciones a dicho programa.

**QUINTO.** La entrada en vigor de esta modificación a las CGF será a partir del 22 de agosto de 2006. El cálculo de los meses de abril y mayo de 2006 lo estimará SHF para aquellas SOFOLES que se beneficien con la aplicación de las modificaciones contenidas en el comunicado de carácter general con referencia 36/2006.

## **TRANSITORIO**

**Referencia 43/2007 del 22 de noviembre de 2007 y 8/2008 del 7 de febrero de 2008.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 43/2007 del 22 de noviembre de 2007, aplican a partir de la información reportada con posterioridad al 31 de octubre de 2007.

Los intermediarios financieros inscritos en el registro de SHF que hayan otorgado su primer crédito individual en un plazo menor a 36 meses al 22 de agosto de 2006, podrán otorgar créditos hasta por el 50% de su Capital Básico del mes inmediato anterior, que excedan los límites establecidos en el numeral 5.5.2.2.2 hasta que dejen de ser de "reciente creación", siempre y cuando capitalice el 100% del excedente del 50% del Capital Básico del mes inmediato anterior otorgado a un Grupo de Interés Común. A partir de la fecha en que dejen de ser de "reciente creación", contarán con un plazo de 180 días naturales para cumplir con los límites establecidos en las presentes condiciones.

## **TRANSITORIOS**

### **Referencia 09/2008, de 11 de febrero de 2008.**

**PRIMERO.** La disposición a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 de estas Condiciones, relacionado con el esquema “Apoyo INFONAVIT”, será aplicable para los créditos que se hayan escriturado a partir del 6 de agosto de 2007.

**SEGUNDO.** La disposición a que se refiere el último párrafo del punto 1.5.1 de estas Condiciones, relacionado con los esquemas “Cofinanciamiento INFONAVIT” y “Cofinanciamiento Ingresos Adicionales”, será aplicable para los créditos que se hayan escriturado a partir del 25 de octubre de 2007.

### **Referencia 41/2008, de 9 de diciembre de 2008.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 41/2008 de 9 de diciembre 2008, entrarán en vigor ese mismo día.

### **Referencia 7/2013, de 22 de febrero de 2013.**

**PRIMERO.** Las modificaciones contenidas en esta remesa, correspondientes al comunicado de carácter general con referencia 7/2013 de 22 de febrero de 2013, entrarán en vigor el 1° de marzo de 2013.