



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLÁN**

**CREDITO PROSAVI, UNA OPCION DE
FINANCIAMIENTO.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADA EN CONTADURIA

P R E S E N T A :

CLAUDIA CAROLINA TORRES PEREZ

ASESOR: C.P.C. PEDRO ACEVEDO ROMERO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES



FEDERACION DE ESTADOS UNIDOS
MEXICO

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES-CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

Credito Prosavi. Una Opción de Financiamiento.

que presenta la pasante: Claudia Carolina Torres Pérez
con número de cuenta: 09959145-6 para obtener el título de :
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 19 de Septiembre de 2005

PRESIDENTE C.P. Pedro Acevedo Romero

VOCAL MCE. Elsa Aguilar Pacheco

SECRETARIO C.P. Rafael Cano Razo

PRIMER SUPLENTE L.C. Gloria Silva Vázquez

SEGUNDO SUPLENTE L.C. Rolando Sánchez Peláez

AGRADECIMIENTOS

A DIOS...

A la **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

Por abrirme sus puertas para alcanzar mi formación profesional.
Porque estoy orgulloso de ser universitario y de tener sangre azul y piel de oro...
Simplemente por ser la máxima casa de estudios.

A la **FACULTAD DE ESTUDIOS PROFESIONALES ~ CUAUTITLÁN**

Me siento orgulloso de ser egresado y de formar parte de una de las tantas generaciones de universitarios que la FES-C ha formado en sus aulas.

A mis **PROFESORES**, quienes han contribuido de manera esencial en mi formación personal, cultural y profesional, ya que ellos transmiten sus conocimientos, sus experiencias, su dedicación y consejos...Y a los grandes **AMIGOS** que dentro de sus instalaciones encontré y que día a día me dan su apoyo y cariño.

A **MI MADRE**, por darme los tesoros más grandes e invaluables; la vida, su amor, dedicación, el espíritu de responsabilidad y de honestidad....
Por ser mi pilar, por su apoyo y confianza incondicional.

**Mamá: TE AMO, Gracias por todo.
DIOS TE BENDIGA.**

EDUARDO y RAFAEL;

Gracias por enseñarme que los hermanos,
no sólo son aquellos a quienes los unen los lazos de sangre,
sino que también existen los hermanos de corazón.

Gracias por ser los míos.
Y nunca olviden que; los quiero, admiro y respeto.
Por siempre...

Y a todas y cada una de las personas que
han influenciado en mi desarrollo personal
y profesional.

GRACIAS.

*CRÉDITO PROSAVI,
UNA OPCIÓN DE
FINANCIAMIENTO.*

VIVIENDAS EN FEBRERO DE 2000:
21.9
MILLONES

HOGARES PROPIOS:
78.7%

HOGARES QUE CUENTAN CON LOS SIGUIENTES SERVICIOS:
ELECTRICIDAD: 94.6%
AGUA POTABLE: 88.5%
DRENAJE: 77.6%

CUARTOS POR VIVIENDA:
UNO O DOS: 73.2%
TRES O CUATRO: 24.9%
CINCO O MAS: 1.5%

PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDA: 4.4

CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INFONAVIT EN TODO EL PAIS HASTA NOVIEMBRE DE 2003.

PROMEDIO DE OCUPANTES POR CUARTO: 1.6

HOGARES EN LOS QUE EN 1998 TRABAJABAN LOS DOS ESPOSOS: 34.6%

NÚMERO DE PERSONAS QUE VIVÍAN SOLAS EN MÉXICO EN EL 2000:
1.4 MILLONES
(40% MAYORES DE 60 AÑOS. 50% SON MUJERES)

ENTIDADES EN LAS QUE SE CONCENTRABA EL 36.4% DE LAS VIVIENDAS EN 2000:
ESTADO DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, VERACRUZ Y JALISCO.



ÍNDICE

OBJETIVO.

INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1. EL CRÉDITO.

1.1 Concepto y objetivo de las finanzas	02
1.2 Concepto y objetivo del crédito	03
1.3 Clasificación del crédito	05

CAPÍTULO 2. FUNDAMENTO LEGAL Y ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

2.1 Fundamento legal	10
2.2 Antecedentes de la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.	18
2.3 Sociedades Financieras de Objeto Limitado	20
2.4 Promotores y Constructores de Vivienda	22
2.5 Programas de Crédito que ofrece la S. H. F.	24

CAPÍTULO 3. CRÉDITO HIPOTECARIO PROSAVI.

3.1 Generalidades del Crédito Hipotecario.....	27
3.2 Crédito Hipotecario Prosavi.....	30
3.3 Requisitos para la obtención del Crédito Hipotecario Prosavi.....	40
3.4 Análisis y aprobación del Crédito Hipotecario Prosavi.....	46

3.5 Individualización de la vivienda.....	47
3.6 Opciones de liquidación.....	49
3.7 Aspectos Fiscales de los intereses efectivamente pagados (Deducciones Personales).....	50

CASO PRÁCTICO.

Desarrollo del caso.....	53
Resultados.....	112

CONCLUSIÓN.

BIBLIOGRAFÍA.

OBJETIVOS.

Exponer el fin por el cual fue creada la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., así como la forma en que opera para cumplir con su objetivo.

Describir el proceso del Crédito Hipotecario Prosavi como fuente de financiamiento para las personas físicas que obtienen sus ingresos en forma independiente y lícita, para la adquisición de su vivienda digna y decorosa.

INTRODUCCIÓN.

En los últimos años el índice de natalidad en nuestro país ha ido en aumento, ya que en 1980 era de 34.13 habitantes por km², en cambio en el año 2000 la densidad de la población aumentó a 50.80 habitantes por km², es decir, se incrementó en 16.67 habitantes; en cambio el índice de mortalidad ha disminuido en un 10.5% en relación con la década de los 90's, lo cual ha generado que la población demande a diversos sectores un sin número de bienes y servicios para mejorar sus condiciones de vida; como escuelas, hospitales, espacios culturales, y sin lugar a duda una vivienda digna y decorosa, por lo que se estima que el mercado potencial de vivienda en México, en más de un millón de casas al año.

A pesar de que el valor potencial de éste mercado es enorme, sólo el 20% de ésta demanda se satisface en el mismo periodo por el sector formal, (por los organismos de vivienda y las instituciones de crédito). El remanente se cubre basándose en autoconstrucción cuya calidad es insatisfactoria y en muchas ocasiones no cubre las normas de seguridad e higiene que se requieren.

Por lo que, en el presente trabajo se pretende dar a conocer una de las opciones que el gobierno federal ha desarrollado a fin de cubrir ésta demanda, exponiendo cuales son los apoyos con los que cuentan las personas físicas y profesionistas que laboran en forma independiente para la obtención de un crédito hipotecario.

Exteriorizaremos cuales son los beneficios de éste tipo de financiamiento, que fue creado por el Banco de México y actualmente es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, para brindar el apoyo económico que requieren los profesionistas independientes que no tienen acceso a las prestaciones de seguridad social y que tienen la necesidad de obtener su propio hogar.

Desarrollaremos el caso de un profesionista independiente, el cual solicitará el financiamiento del Crédito Prosavi; realizando los trámites necesarios, pasando por la presentación de la documentación requerida, el establecimiento de las condiciones de pago, el proceso de recuperación del financiamiento hasta la liquidación del mismo, el cual concluye con la escrituración de la vivienda.

CAPÍTULO 1.
EL CRÉDITO.

1.1 CONCEPTO Y OBJETIVO DE LAS FINANZAS.

Dentro de la etimología francesa el vocablo "FINANZAS", se deriva de "finance", derivado del viejo verbo "finer" - pagar, que a su vez, provendría del latín "faenus" – el producto, el interés del dinero. Sin embargo, en términos mas comunes, Finanzas es el acto de buscar, conseguir y aplicar capitales, con la finalidad de que las personas físicas y morales con actividad económica alcancen sus objetivos.

En nuestro país se ha señalado como sinónimo de la palabra finanzas a la "Hacienda Pública", "Hacienda Real", "Rentas del Estado", "Tesoro Público", etc. Por lo que las finanzas son presentadas como la ciencia que estudia la economía en general sujeta a la acción de un Estado o cuerpo administrativo autónomo, con el objeto de procurar y emplear los bienes materiales (particularmente el dinero) necesarios para las funciones de las comunidades económicas obligatorias.

En conclusión, podemos decir, que su acepción más general es hacerse llegar de recursos monetarios y aplicarlos de la mejor manera dentro de la empresa. Las finanzas tienen como objetivo fundamental obtener y utilizar el capital de la mejor manera posible, es decir, optimizar el uso y obtención de recursos financieros para maximizar los flujos de efectivo y maximizar el valor de la empresa a través del precio de sus acciones.

Éste objetivo puede dividirse en dos grandes grupos:

1. La obtención de recursos (crédito).
2. La aplicación de los recursos.

En éste trabajo se expondrá, únicamente la importancia del crédito y sus diversas modalidades.

1.2 CONCEPTO Y OBJETIVO DEL CRÉDITO.

En comercio y finanzas, éste término es utilizado para referirse a las transacciones que implican una transferencia de dinero que debe devolverse transcurrido cierto tiempo. Por tanto, el que transfiere el dinero se convierte en acreedor y el que lo recibe en deudor; los términos crédito y deuda reflejan pues una misma transacción desde dos puntos de vista contrapuestos.

Carácter o confianza. \Rightarrow Capital. \Rightarrow Capacidad.

Fiscalmente se define como crédito a algún renglón del activo circulante. (Art. 7°-B-IV L.I.S.R.)

El crédito también es conocido como la capacidad de comprar y obtener un préstamo respaldado por una promesa de pago, se hace un registro formal en el haber de una cuenta dentro del rubro del pasivo.

El objetivo principal consiste en transferir el ahorro de unos agentes económicos a otros que no tienen suficiente dinero para realizar las actividades económicas que desean, como por ejemplo, cuando un banco utiliza los depósitos de sus clientes para prestarle dinero a un individuo particular que quiere comprarse una casa, o a un empresario que quiere ampliar su negocio. Ésta transferencia de dinero es temporal, y tiene un precio que se denomina interés, que depende del riesgo de la operación que se vaya a financiar y de la oferta y demanda de créditos.

La existencia de créditos es indispensable para el desarrollo económico. Permiten invertir en actividades productivas, el ahorro de individuos que, de no existir la posibilidad de transferirse a otras personas, no se aprovecharía. Una de las principales diferencias entre los países más pobres de África, Asia y América Latina y los países industrializados reside en cómo aprovechan éstos últimos el ahorro generado en sus economías mediante la utilización de créditos. La existencia de créditos sería imposible si las personas no confiaran en las

instituciones crediticias y sin la existencia de tribunales que garanticen el cumplimiento de los contratos. Sin créditos no se pueden emprender las grandes inversiones ni crear las empresas a gran escala, imprescindibles para aumentar el nivel de vida y alcanzar un grado de desarrollo importante.

La utilización de créditos también permite realizar las complejas operaciones que llevan a cabo las empresas modernas sin necesidad de utilizar dinero. Las operaciones se llevan a cabo mediante documentos escritos entre los que cabe destacar las letras de cambio, órdenes de pago, cheques, pagarés de empresa y bonos. Éstos son, títulos - valores, que por ley pueden transferirse al igual que el dinero. Cuando el emisor de un título valor, no desea que el acreedor sea una persona distinta a la que ha designado en el documento, escribe sobre éste la anotación 'no negociable', de forma que el título no es transferible.

Las primeras instituciones de crédito fueron las casas comerciales de la época renacentista, como la de los Médicos; más tarde surgieron los bancos como entidades crediticias, y en tiempos actuales otras instituciones de crédito, entre las que se encuentran corporaciones privadas, la bolsa o mercado de valores, las cajas de ahorro y todas las demás instituciones de crédito. El desarrollo de los sistemas bancarios nacionales incrementó las facilidades crediticias de las economías modernas, pero ¿Qué es un banco?, es una institución que realiza operaciones de banca, es decir, es prestatario y prestamista de crédito; recibe y concentra en forma de depósitos los capitales captados para ponerlos a disposición de quienes puedan hacerlos fructificar.

Los tipos de interés que cobran los bancos dependen del tipo de descuento, que es el tipo de interés que cobra el banco central cuando presta dinero a los bancos comerciales. Éste tipo de descuento pretende controlar el volumen del crédito bancario. Los gobiernos utilizan varias medidas para controlar la cantidad de crédito existente en una economía (como por ejemplo la obligación de mantener un mínimo porcentaje de los depósitos en reserva o periodos de amortización limitados, entre otros); a su vez, los sistemas monetarios dependen de la cantidad de crédito que se mueva.

La importancia del crédito ha aumentado en los últimos años a medida que se van realizando más transacciones mediante operaciones de crédito y cada vez menos se realizan con dinero en efectivo. Los adelantos en las técnicas informáticas han favorecido la utilización de tarjetas de crédito y de débito, al tiempo que crecían las operaciones comerciales entre empresas utilizando instrumentos crediticios. La principal preocupación de los políticos consiste en saber si los gobiernos son capaces de controlar el aumento del volumen de créditos, impidiendo que éstos crezcan de forma excesiva, lo que provocaría un aumento de la inflación.

1.3 CLASIFICACIÓN DEL CRÉDITO.

Existe una gama muy variada de créditos, los cuales surgen y se adaptan de acuerdo a las necesidades de los adquirentes, los cuales van en relación al monto y al objetivo final del crédito, antes de describir cada una de dichas modalidades, los dividiremos en tres grandes grupos:

1. CRÉDITOS A CORTO PLAZO.

Es aquel que se contrata para pagarse en un plazo menor a un año, 12 meses o 365 días. El financiamiento se aplica exclusivamente a las operaciones de la compañía, por lo que su pago deberá planearse a las cobranzas, sería un error recurrir al financiamiento a corto plazo para inversiones en bienes permanentes, ya que generan fondos a un plazo mayor de un año, los instrumentos que se negocian en éste tipo de crédito son:

- ✓ CETES.

Son certificados emitidos x la Tesorería de la Federación, al portador, consignan una suma fija de dinero a pagar en determinada fecha. El plazo de emisión suele ser de 28, 91, 182 y 364 días y son los valores más líquidos del mercado de dinero. Tienen como garantía al propio Gobierno Federal, son los títulos de menor riesgo.

✓ ACEPTACIONES BANCARIAS.

Son letras de cambio emitidas por un banco al préstamo que hace una empresa. El banco para fondear coloca la aceptación bancaria en el mercado de deuda gracias a lo cual no está garantizado con los depósitos del público, tienen un plazo de 7 a 82 días, no cuenta con garantía.

✓ PAPEL COMERCIAL.

Es un pagaré negociable emitido por una compañía que participa en el mercado de valores, tiene un plazo de 7 a 360 días, éste título no ofrece ninguna garantía, por lo tanto, es necesario evaluar al emisor, ofrecer mayores rendimientos y menor liquidez.

Sin embargo, los créditos a corto plazo más reconocidos y utilizados por las personas físicas, son aquellos que otorgan ciertas instituciones por medio de las tarjetas de crédito, las cuales, en su mayoría son utilizadas para adquirir bienes de uso primario, como es, calzado, vestido, comestibles, electrodomésticos, utensilios de cocina, etc.

2. CRÉDITOS A MEDIANO PLAZO.

Es aquel, que se contrató para pagarse en un plazo que no exceda a 5 años, pero deberá ser mayor a 1. Éste tipo de financiamiento constituye varios beneficios, por lo que, su pago o amortización se pagará con las utilidades de la compañía, generalmente se utiliza como una operación puente para el financiamiento a largo plazo. Los instrumentos que se negocian en éste tipo de crédito son:

✓ PAGARÉ A MEDIANO PLAZO.

Es una deuda emitida por una sociedad mercantil mexicana con la facultad de contraer pasivos y suscribir títulos de crédito, tiene un plazo de 1 a 3 años, con rendimientos revisables de acuerdo a las condiciones del mercado, (taza de interés variable). El pago de los intereses puede ser mensual, trimestral, semestral o anual y su garantía puede ser quirografaria, (lo avala una persona física a través de su firma).

3. CRÉDITOS A LARGO PLAZO.

Es aquel que se contrata para pagarse después de 5 años, por lo que se puede encontrar financiamiento de 8, 10, y 15. El financiamiento a Largo Plazo, debe destinarse a soporte de activo fijo y representa beneficios anticipados, por lo que debe amortizarse con las utilidades que genera la inversión. Los instrumentos que se negocian en éste tipo de crédito son:

✓ ACCIONES.

Son títulos que representan parte del Capital Social de una empresa son colocadas entre el gran público inversionista. La tenencia otorga derechos y obligaciones a sus accionistas. El rendimiento se presenta a través de dividendos, que es la participación de las utilidades, rendimientos o ganancias de capital.

Las acciones no tienen un plazo de vencimiento, ésta es una decisión de vender o retener. El inversionista evalúa si debe o no asumir el riesgo al invertir en acciones, debido que para obtener ganancias se debe invertir a un plazo mayor.

Las acciones tienen un Valor Nominal, que es el Capital Social entre el número de acciones. Un Valor contable que es el Capital Contable entre el número de acciones y un Valor de Mercado, el cual es determinado por la oferta y la demanda.

✓ CRÉDITOS COMERCIALES.

Son los que unos fabricantes conceden a otros para financiar la producción y distribución de bienes.

✓ CRÉDITOS BANCARIOS.

Son los que concede un banco y entre los que se podrían incluir los préstamos.

✓ CRÉDITOS AL CONSUMO O CRÉDITOS PERSONALES.

Permiten a los individuos comprar bienes y pagarlos a plazos, en muchas ocasiones se confunde con los hipotecarios, se utiliza para la adquisición de bienes muebles.

✓ CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Destinados a la compra de bienes inmuebles, como lo son casa de interés social, terrenos, bodegas, locales comerciales.

✓ CRÉDITOS A LA INVERSIÓN.

Demandados por las empresas para financiar la adquisición de bienes de equipo, las cuales también pueden financiar éstas inversiones emitiendo bonos, pagarés de empresas y otros instrumentos financieros que, por lo tanto, constituyen un crédito que recibe la empresa, con el fin de obtener un apalancamiento.

✓ CRÉDITOS QUE RECIBEN LOS GOBIERNOS.

Pueden ser recibidos por los gobiernos centrales, regionales o locales, al emitir deuda pública.

✓ CRÉDITOS INTERNACIONALES.

Son los que concede un gobierno a otro, o una institución internacional a un gobierno, como es el caso de los créditos que concede el Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo, o Banco Mundial.

✓ CRÉDITO ABIERTO.

Capacidad de obtener bienes o servicios por un valor ilimitado o limitado por el propio receptor, cuyo pago no está respaldado y no tiene garantía ni documento comprobatorio.

✓ CRÉDITO FISCAL.

Impuesto, carga tributaria u obligación debidamente cuantificada en dinero, que tiene una persona en calidad de contribuyente para con el fisco.¹

NOTA: En éste trabajo de tesis, nos enfocaremos a créditos a largo plazo, específicamente a los hipotecarios.

¹ "Crédito", Enciclopedia Microsoft® Encarta® 04. © 2003 Microsoft Corporación. Reservados todos los derechos.

CAPÍTULO 2.
FUNDAMENTO LEGAL Y
ANTECEDENTES DE LA
SOCIEDAD HIPOTECARIA
FEDERAL, S. N. C.

2.1 FUNDAMENTO LEGAL.

Las leyes que a continuación se mencionan, establecen el marco legal, para el manejo, otorgamiento y adquisición de créditos hipotecarios. Sin éstos fundamentos legales, la creación de la SHF sería efímera o incluso nunca se hubiese puesto en marcha sus labores.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Art. 4º.
Párrafo 5º. “ Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y los apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo ”.²

LEY FEDERAL DE VIVIENDA, publicada en el diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

ART. 1. La presente ley es reglamentaria del Art. 4º. de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

ART. 2. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda son:

La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos impuestos.

La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo.

² CONSTITUCIÓN Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ed. Porrúa, edición 131ª, México, D.F. 2004, p. 10.

La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un sistema nacional de vivienda para la satisfacción de las necesidades de los habitantes del país. La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social.

ART. 3. Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, privado y social, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona que se trate.

ART. 4. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece ésta ley comprenden:

La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades de la administración pública federal, que participen en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda.

Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de tierra para vivienda.

Los estímulos y fomentos para la producción, distribución, usos de materiales y asistencia técnica para la construcción.

Las normas y tecnologías para la vivienda.

Las normas para el otorgamiento de créditos y asignaciones de vivienda.

La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento.

Las bases de coordinación de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con los gobiernos de los estados, con los municipios y con los sectores social y privado para el establecimiento del Sistema Nacional de Vivienda.

CAPÍTULO II. PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA.

ART. 7. Las acciones públicas federales de vivienda se programan a través de:

El programa sectorial de vivienda, los programas institucionales de las entidades de la administración pública federal que lleven a cabo acciones habitacionales, y los programas operativos anuales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y de las demás dependencias y entidades de la administración pública federal, que regirán la ejecución de las acciones habitacionales específicas. La programación de las acciones públicas de vivienda se sujetarán a lo dispuesto en ésta ley, en la Ley de Planeación y en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda estatales y municipales, en los términos de los respectivos acuerdos de coordinación.

ART. 8. El programa sectorial de vivienda será formulado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias, entidades de la administración pública federal, de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, grupos sociales y particulares interesados. Dicha secretaría, previo dictamen de la Secretaría de Programación y Presupuesto, someterá el programa a la consideración del Ejecutivo Federal y una vez aprobado por éste, se publicará en el Diario Oficial de la Federación y en dos diarios de mayor circulación del país.

ART. 9. El Programa Sectorial de Vivienda deberá contener:

El diagnóstico de los problemas habitacionales en el país.

La estrategia general que comprenderá las acciones básicas, el señalamiento de prioridades y su previsible impacto en el sistema económico y social.

Las bases de concentración con los sectores social y privado.

El manejo de instrumentos de políticas económica y social, relacionados con la vivienda y los responsables de su ejecución.

ART. 10. Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa sectorial de Vivienda serán:

Suelo para vivienda y oferta pública en fraccionamientos populares.

Producción y distribución de materiales de construcción.

La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés social.

Medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social.

ART. 11. Para el cumplimiento de Programa Sectorial de Vivienda, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, en la programación de sus actividades deberán:

Promover la canalización de recursos financieros a tasas de interés preferenciales compatibles con el Programa Sectorial de Vivienda estimulando la construcción de viviendas de interés social destinado al arrendamiento.

Apoyar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda.

Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivos, agilizando los trámites y procedimientos.

ART. 12. El Programa Sectorial de Vivienda, una vez aprobado y publicado, será obligatorio para las dependencias y entidades de la administración pública federal, en el ámbito de sus respectivas competencias y en los términos de la Ley de Planeación.

ART. 15. Las entidades de la administración pública federal que lleven a cabo acciones de vivienda, formularán sus programas operativos anuales que servirán de base para la integración de los anteproyectos anuales de presupuesto que deberán contener:

La relación con las políticas, objetivos, metas y prioridades del Programa Sectorial de Vivienda.

Los medios de financiamiento y asignación de sus recursos, señalando el número de beneficiarios y el nivel de sus ingresos.

Sus necesidades de suelo, reservas territoriales y la forma de atenderlas.

CAPÍTULO III. DEL SUELO PARA LA VIVIENDA.

ART. 19. Se considera de utilidad pública, la adquisición de tierra para la construcción de vivienda de interés social o para la construcción de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

ART. 20. Los apoyos o instrumentos que el Gobierno Federal Establezca en materia de suelo para vivienda, se dirigirán preferentemente:

A participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos recursos.

A satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de las acciones habitacionales de los organismos y entidades de la administración pública federal, de los organismos de los

estados y municipios, y de las organizaciones sociales y los particulares que los soliciten con arreglo al Programa Sectorial de Vivienda.

CAPÍTULO IV. DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA.

ART. 30. La producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda, es de interés social, por lo que, se impulsará bajo criterios de equidad social y productividad y con sujeción a las modalidades que dicte el interés público, la participación del sector público, social y privado en éstos procesos, a efecto de reducir sus costos y asegurar su abasto suficiente y oportuno.

ART. 31. Las acciones públicas destinadas a fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social, atenderán preferentemente las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias, a personas de escasos recursos para sus acciones de construcción de autovivienda.

ART. 33. Las dependencias y entidades competentes de la administración pública federal, podrán promover la celebración de convenios de concertación con las organizaciones sociales o con los particulares a efecto de asegurar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda.

ART. 34. Las dependencias federales competentes, con la opinión de los sectores social y privado, integrarán un paquete de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social y estimulará la producción y distribución.

ART. 37. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomará las medidas necesarias para que las instituciones de banca y crédito apoyen financieramente a la producción y distribución de materiales básicos de construcción de bajo costo de acuerdo a lo establecido en la ley.

CAPÍTULO V. DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA.

ART. 38. Las acciones para la producción y el mejoramiento de vivienda lleven a cabo las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, se sujetarán a las normas de diseño, tecnología de la construcción, uso y aprovechamiento. Dichas normas propiciarán la participación de la población beneficiada en la producción y mejoramiento de su vivienda y tendrán por objeto elevar la calidad de las edificaciones.

ART. 39. Las normas de diseño arquitectónico deberán considerar los espacios interiores y exteriores, los elementos funcionales de la vivienda y de sus servicios, la tipificación de sus componentes, la coordinación modular de éstos y el desarrollo de prototipos constructivos, considerando las distintas zonas del país y las modalidades habitacionales.

ART. 40. Las normas de tecnología para la construcción de la vivienda deberán considerar: La calidad y tipo de materiales, productos, componentes, elementos, procedimientos de construcción, sistemas de edificación y el uso de los mismos, conforme a cada localidad o región. Así como, la utilización de ecotécnicas y de Ingeniería ambiental aplicable a la vivienda, entre otros aspectos deberá considerar la racionalidad del uso del agua.

ART. 41. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología promoverá la aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad para la construcción de vivienda y en particular apoyará la creación de tecnologías que puedan utilizar las personas o los grupos organizados que autoproduzcan su vivienda.

ART. 42. La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, considerando la opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dictará las disposiciones necesarias para regular y controlar la transferencia de tecnología aplicable a la vivienda y establecer las normas de calidad para la producción industrial de materiales básicos para la construcción de vivienda.

ART. 43. Las normas de administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales en general de la vivienda multifamiliar realizada por las entidades de la administración pública federal, propiciarán que dichas acciones queden a cargo de los usuarios.

ARTÍCULO VI. DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y ASIGNACIÓN DE VIVIENDA.

ART. 45. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y las autoridades financieras y crediticias expedirán, con arreglo a los ordenamientos legales aplicables, las reglas para la operación y el otorgamiento de créditos para viviendas producidas o mejoradas con recursos federales, para el cumplimiento de los propósitos de ésta Ley.

ART. 46. Con el fin de beneficiar al mayor número de personas las entidades de la Administración Pública Federal, sólo podrán conceder a una persona, créditos para la adquisición, construcción, ampliación o mejoramiento de una sola vivienda producida con la aplicación de bienes inmuebles o recursos federales.

ART. 47. Los organismos públicos federales de vivienda incluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la enajenación de viviendas, entre otras, la estipulación de que el adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de la propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones establecidos por el organismo para la enajenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consentimiento, dado por escrito, del propio organismo. Será nula y no producirá efecto jurídico alguno de transmisión de vivienda que se haga contraviniendo ésta disposición. Por otra parte, en los contratos de

otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular a que no la utilice.

ART. 48. Los organismos públicos federales de vivienda deberán dar publicidad a los listados de las personas beneficiarias de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.³

2.2 ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, (S. N. F.).

De acuerdo con la política de desarrollo social plasmada en el Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006, debe conjuntarse el esfuerzo de los sectores público, privado y social para ampliar la cobertura y mejorar la calidad de la vivienda.

Al respecto, con fecha 3 de abril de 2001, el Ejecutivo Federal envió a la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión una iniciativa de ley para constituir una entidad financiera que promueva, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de viviendas de interés social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

Como resultado de lo anterior, el día 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que el Honorable Congreso de la Unión expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

³ LEY Federal de la Vivienda, Ed. Porrúa, México 2000, 16ª. Edición.

De conformidad con la mencionada ley, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.

Cabe señalar que, de acuerdo con lo establecido por el artículo segundo transitorio, la Sociedad Hipotecaria Federal es fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), a partir del día 26 de febrero de 2002, fecha en que se llevó a cabo la primera sesión de su Consejo Directivo.

Así mismo, es importante apuntar que la Sociedad Hipotecaria Federal opera con intermediarios financieros, quienes pueden ser, en términos de su ley orgánica, instituciones de banca múltiple, instituciones de seguros, sociedades financieras de objeto limitado y fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal.

Las operaciones que dicha Sociedad lleva a cabo se rigen, dependiendo del carácter en que actúe, por lo dispuesto en sus Reglas de Operación, Condiciones Generales de Financiamiento, en su Reglamento Orgánico y en la demás normatividad aplicable.⁴

La sociedad hipotecaria federal, tiene como funciones principales:

- Financiar la construcción de vivienda de interés social, en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo.

⁴ <http://www.shf.org.mx>

- Financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la mejora de vivienda, con créditos a largo plazo, dirigidos por conducto de los INTERMEDIARIOS Financieros (Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras con Objeto Limitado del ramo inmobiliario e Hipotecario –SOFOL- autorizadas por S. H. F.)
 - Otorgar garantías parciales a las instituciones financieras sobre el incumplimiento de los créditos.
 - Otorgar el financiamiento y las garantías a las instituciones financieras, para que, a su vez, otorguen el crédito a los promotores de vivienda y a los adquirentes.

2.3 SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (SOFOL).

La figura de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), surge a raíz de las reformas llevadas a cabo durante el sexenio de Carlos Salinas de Gortari, a la Ley de Instituciones de Crédito, Art. 103) a la celebración del Tratado de Libre Comercio.

Para la creación de estos organismos se considera la figura de los NONBANK BANKS, que existen en Estados Unidos y Canadá. Sin embargo existen diferencias sustanciales en el génesis y modus operandi de ambas figuras: los NONBANK surgieron como consecuencia de una laguna en la reglamentación bancaria de los Estados Unidos, la SOFOL surge de un decreto que modifica el Art. 103 de la Ley de Instituciones de Crédito. Respecto al modus operandi de ambas entidades, los NONBANK nacieron con muchas de las características de un banco, pueden asegurar sus depósitos con un banco, son capaces de realizar todas las actividades, excepto aquellas que hubiera elegido voluntariamente no realizar, pueden utilizar el sistema de pagos comercial, ganando acceso a la transferencia de fondos a través del sistema electrónico. A las SOFOLES les está prohibido captar recursos de manera directa del público y otorgar financiamiento a más de un sector.

De acuerdo a la Ley una Sociedad Financiera de Objeto Limitado es: “Una entidad financiera que presta de manera limitada el servicio de banca y crédito. La limitación se presenta en ambos aspectos, pasivo y activo de sus operaciones. Por un lado, la captación de

recursos debe realizarse entre el gran público inversionista, a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Y por otro el otorgamiento de créditos se concentra en un determinado sector o actividad”.

Las SOFOLES Hipotecarias representan un 65% del sector. Los primeros créditos que otorgaron se firmaron en 1995, fungiendo como intermediarios financieros del FOVI, siendo en la actualidad las instituciones con mayor participación como intermediarios de la SHF, otorgando el 84.7% de créditos, incrementado su capital al 900%.

El crecimiento en la infraestructura también ha tenido un fuerte incremento, actualmente cuenta con 193 oficinas, con presencia en 84 ciudades de la República Mexicana, siendo una fuente generadora de empleos. Sin embargo, únicamente existen 18 SOFOLES Hipotecarias de las cuales sólo 14 cuentan con registro en SHF con ésto se espera que el financiamiento a la vivienda llegue a más clientes.

La misión de las SOFOLES Hipotecarias, es la generación de créditos y financiamientos , poniendo en el centro de atención a los clientes, con el deseo de contribuir a mejorar su calidad de vida, de ayudar a satisfacer sus necesidades de adquisición de una vivienda digna a precios accesibles, de construcción cómoda y sólida (que tenga calidad), trabajando arduamente en la superación y progreso de sus empleados, así como la satisfacción de sus socios y autoridades.

Los objetivos de las SOFOLES Hipotecarias se simplifican en:

- I. Apoyar en la adquisición de viviendas nuevas, definiendo el perfil de sus clientes a partir de distintas políticas de crédito que permiten seleccionar un segmento de la población con capacidad de pago suficiente para dar servicio al crédito hipotecario, de acuerdo a los distintos programas de vivienda que apoya con recursos de la SHF.

II. Apoyar a los proyectos de construcción de vivienda con recursos de la SHF, atendiendo así las necesidades de financiamiento de todos los promotores de vivienda.

2.4 PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE VIVIENDA.

Los Promotores y Constructores de vivienda, forman parte del proceso productivo del sector industrial de la vivienda, la cual es financiada por la SHF a través de una SOFOL.

Las empresas inscritas como Promotores, son figuras que cuentan con la capacidad legal necesaria para llevar a cabo funciones de construcción, promoción, venta y administración de bienes inmuebles.

Una inmobiliaria promotora tiene como característica principal de recibir financiamiento de la SHF, obligándose, a su vez, a destinar las disposiciones del crédito a la construcción y terminación del conjunto a desarrollar, para ellos se sujeta a las políticas de la SOFOL.

Las relaciones entre el promotor de una obra y el constructor de la misma, se rigen por un contrato de construcción, el cual puede tener características especiales, así como obligaciones y responsabilidades distintas según sea el caso. Por ejemplo, si el constructor dirige la obra, incluye materiales y todo el riesgo de la misma que está a su cargo.

El proceso de construcción deberá de cumplir un conjunto de modelos técnicos en la elaboración del proyecto, los cuales son establecidos por la SHF, los principales son:

1. PLANOS. Se elaboran a escala y acotados en colindancias y áreas, los principales son:

a) ARQUITECTÓNICOS: Distribución de habitaciones que integran los departamentos de cada una de las partes del conjunto, tales como: parques, estacionamiento, escuelas, centros comerciales, etc.

b) CORTES SANITARIOS O FACHADAS: Contienen la distribución de las instalaciones y muebles sanitarios, la perspectiva de la fachada, red de drenaje, instalaciones de gas, electricidad y seguridad contra incendios.

c) ESTRUCTURALES: muestra la estructura y cimentación sobre la cual descansa el inmueble.

d) DE SIEMBRA: se aprecia la distribución de los inmuebles dentro del terreno, así como las instalaciones generales del conjunto.

2. PRESUPUESTOS: Se refieren a determinadas obras parciales del inmueble, consolidándose al final en un presupuesto general, el cual debe contener por lo menos los siguientes grupos: albañilería, estructura, obras sanitarias, instalaciones eléctricas, carpintería, herrería, vidriería, pintura, imprevistos y honorarios. Cada uno de ellos debe relacionar las partidas que integren y expresen la cantidad, unidad, precio unitario, importe total y su relación con las especificaciones de la construcción.

3. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Son descripciones de los materiales que se van a emplear en cuanto a calidad de materiales y mano de obra.

4. MAQUETAS: Las maquetas son verdaderos modelos a escala que producen el edificio o la distribución de los inmuebles, facilitando la preventa de los mismos.

5. PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN: Representa el plan de desarrollo de la obra, detallando cada una de las etapas de construcción.

6. TABLA DE INDIVISOS Y VALORES: Por ser bienes inmuebles de uso común, es necesario elaborar una relación de los departamentos entre los que se distribuyan sobre la base de porcentajes los indivisos de la parte común que corresponda en proporción a cada departamento.⁵

2.5 PROGRAMAS DE CRÉDITO QUE OFRECE S. H. F.

✓ PUENTE O DE CONSTRUCCIÓN.

Éste crédito es el que sirve de enlace entre la S. H. F., la SOFOL y la Inmobiliaria y/o Institución de financiera, por medio de él se captan los recursos necesarios para la CONSTRUCCIÓN de las viviendas, en la cual la S. H. F., aprueba a la SOFOL la ejecución del crédito, y autoriza a la Inmobiliaria y/o Institución de financiera para el otorgamiento y buen uso del mismo. Su inversión se efectúa en UDI'S.

✓ NORMAL.

Éste tipo de crédito es otorgado en pesos y su operación es en forma grupal. El máximo de acreditados es de 360 personas por grupo. Los acreditados cubrirán mes a mes su mensualidad, la suma de todas ellas será el total del costo de la vivienda, la cual será sorteada entre los acreditados, el ganador recibirá la liberación de su vivienda de forma inmediata, su operación es parecida a una tanda.

✓ PROFIVI

⁵ MONTAÑO Sánchez Francisco. "Construcción y Venta de Inmuebles" Ed. Trillas. México 2000, p. 74 - 76

Éste tipo de crédito es otorgado en pesos o en UDIS y su operación se da en forma grupal. El máximo de acreditados es de 360 personas por grupo. Los acreditados cubrirán mes a mes su mensualidad, la suma de todas ellas será el total del costo de la vivienda, la cual será sorteada entre los acreditados, el ganador recibirá la liberación de su vivienda, su operación es parecida a una tanda. La diferencia con el normal es que se puede otorgar en udis.

✓ PROSAVI

Éste tipo de crédito es otorgado en pesos y su operación es individual, el acreditado podrá liberar su crédito hasta el momento en que pague su última mensualidad, no depende de nadie mas.

✓ SWAP

Éste tipo de crédito es otorgado en UDIS, por lo que su pago es de igual forma en UDIS, su operación se da en forma grupal o individual, de acuerdo a los intereses de cada acreditado.

CAPÍTULO 3.

CRÉDITO PROSAVI.

3.1 GENERALIDADES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

El crédito hipotecario de interés social, es un préstamo para adquisiciones de vivienda en condiciones accesibles a familias cuyos ingresos excedan a los cinco salarios mínimos mensuales del Distrito Federal al momento de la escrituración, ya que en los tiempos actuales poder adquirir una casa o un departamento y pagarlo en efectivo, es prácticamente imposible. Por lo que cuando una persona desea adquirir una vivienda, puede solicitar un crédito hipotecario de interés social a una Sofol.

Es necesario que el cliente reúna la documentación y los requisitos necesarios para realizar un análisis real de sus posibilidades económicas, así como de su solvencia moral, puesto que el valor de la vivienda dependerá de sus ingresos mensuales y sus gastos, incluyendo la mensualidad correspondiente al crédito.

Para que la vivienda sea considerada como garantía, debe estar totalmente terminada, contar mínimo con: baño, cocina, estancia, comedor, una o más recamaras y estar ubicada en zona urbana con servicios completos, tales como: pavimentación, agua, luz, drenaje, etc, y no rebasar el valor que establezca la S. H. F.

El porcentaje de crédito varía, el máximo puede ser hasta del 90% del valor de la vivienda, razón por la cual el adquirente deberá contar con los recursos para integrar el 100% de su valor, y a ésta diferencia se le considerará, como enganche, así como cubrir los gastos que se generen por el otorgamiento del crédito además de la comisión de apertura correspondiente.

Las comisiones y gastos que se realizan al obtener un crédito hipotecario son:

- **GASTOS POR INVESTIGACIÓN CREDITICIA:** Son las cantidades que se cobran por monitoreo en Buró de Crédito y estudios socioeconómicos.

- **GASTOS POR AVALÚO:** Es la cantidad que se cobra por la determinación del valor de la vivienda que se va a adquirir.
- **COMISIÓN POR APERTURA DE CRÉDITO:** Es la cantidad que se cobra al momento de la firma de la escritura, calculada sobre el monto del crédito otorgado.
- **GASTOS DE ESCRITURACIÓN DEL CRÉDITO:** Son las cantidades que se cobran por: Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles, Derechos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, Honorarios Notariales y Gastos notariales.

El crédito se amortiza en 360 mensualidades, siempre y cuando el adquirente se encuentre al corriente en sus pagos. En caso de que se generara una diferencia, se pagará por una cobertura contratada con la Sofol.

La cobertura es un instrumento que paga las diferencias que llegaran a existir entre los pagos. La cobertura se contrata en el momento de la firma del Crédito Individual y el pago está incluido en el mensual, con un costo del 12% de la suma del pago al crédito, más la comisión por concepto de cobranza y administración. El pago mensual se compone de la siguiente forma:

1. POR UNA PARTE FIJA INTEGRADA POR:

Pago al Crédito y sus intereses.

La comisión por cobranza y administración.

El pago de la cobertura.

2. POR UNA PARTE VARIABLE INTEGRADA POR:

LA PRIMA DE SEGURO: El cual cubre los siguientes puntos:

EL DE VIDA. En caso de fallecimiento del acreditado y del coacreditado, se cubre el 100% del saldo insoluto del crédito.

EL DE INVALIDEZ TOTAL Y PERMANENTE: En caso de invalidez del acreditado , se cubre el 100% del saldo insoluto del crédito.

* En caso de fallecimiento o invalidez, el adeudo será totalmente pagado, parte de la compañía aseguradora y la vivienda quedará libre de gravamen.

DAÑOS A LA VIVIENDA: Se cubre hasta el valor total de la construcción al momento del siniestro.

La S. H. F. será el beneficiario preferente e irrevocable de los seguros antes mencionados, porque es quien aportó los recursos para el préstamo. Éstos seguros estarán en vigor durante toda la vida del crédito. Al firmar un crédito hipotecario individual de interés social, el adquirente es acreedor a los siguientes derechos:

- Recibir la vivienda que adquirió.
- Contar con un seguro de vida, el cual en caso de muerte o invalidez, cubrirá la totalidad del saldo insoluto del crédito.
- Contar con un seguro para la vivienda, el cual cubrirá el pago de los daños que pudiera sufrir ésta como consecuencia de un siniestro.

Para ejercer éstos derechos, es necesario estar al corriente en las mensualidades totales. Así mismo, adquiere obligaciones entre las que se encuentran:

- Realizar los pagos mensuales del crédito puntualmente.
- Habitar la vivienda y darle exclusivamente el uso de casa habitación.
- No rentar la vivienda.
- No traspasar, ni vender la vivienda sin cubrir los requisitos que la Sofol establece para éste tipo de operaciones.

- No hacer modificación que afecten la estructura de la vivienda sin previa autorización de la Sofol.
- Pagar puntualmente las contribuciones por impuesto predial y agua.
- Mantener en buenas condiciones la vivienda adquirida.

3.2 CRÉDITO HIPOTECARIO PROSAVI.

Éste procedimiento establece las acciones necesarias para que se puedan recibir las recuperaciones de los intermediarios financieros correspondientes a los créditos para individualizaciones ejercidos. Es individual, es decir, se otorga un crédito por persona y no en forma grupal como en otros créditos, otorgando el monto máximo a una sola persona. Y dicho crédito se ejerce y amortiza en pesos. El acreditado podrá liberar su vivienda, únicamente, en el momento en que pague su última mensualidad.

POLÍTICAS OPERATIVAS:

El área de cartera se encarga de registrar y confirmar los pagos recibidos. Cuando se realice un pago total con cheque, el analista de cartera es responsable de verificar que el monto en pesos del cheque corresponda al saldo del crédito.

Para efectos de control del cálculo mensual de saldos e intereses no se reciben pagos los dos últimos días hábiles de cada mes. Así como la corrección a los saldos de cada uno de los contratos.

DEFINICIONES:

- **RECUPERACIÓN:** Los pagos que realiza un acreditado al intermediario financiero, y éste a su vez, a SHF para amortizar un crédito para individualización ejercido.
- **PAGOS ANTICIPADOS:** Aquellas recuperaciones que el intermediario financiero realiza a SHF en la fecha que realiza su pago mensual y que tiene efecto el primer día del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

PROCEDIMIENTO.

A. PAGOS ANTICIPADOS EFECTUADOS EN CUALQUIER DÍA DEL MES.

El intermediario financiero entrega a la SHF el monto en pesos de los pagos recibidos de parte del cliente en cualquier día del mes, mediante la presentación denominada "Recuperación Nuevo Programa Crédito Individual". El cual se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del primer día del mes inmediato siguiente a la fecha en que se realice el pago anticipado.

B. PAGOS ANTICIPADOS CON FECHA DE APLICACIÓN DEL PRIMER DÍA DEL MES.

El intermediario puede realizar pagos anticipados precisamente en la fecha en que realice su pago mensual con efectos el 1er. día de ese mes. En tal caso, deberá seleccionar la opción correspondiente a éste tipo de pago. El sistema manda el anticipo a la tabla de RecuperaciónCartera

Dentro del Sistema Integral de SHF se presenta la pantalla de Pago Parcial para capturar número de contrato, clave individual, fecha en la que se registra el pago y monto del pago en pesos.

Con base en los datos capturados se realizan las siguientes validaciones:

- Que el crédito exista en cartera.
- Verificar si existen pagos parciales pendientes de aplicar y sumar su monto, al monto en pesos del pago que se ésta capturando, y verificar que la suma sea menor al saldo del crédito.
 - Que la fecha de registro del pago corresponda a un día hábil y no sea mayor a la fecha del sistema.
 - Que la fecha de registro del pago no tenga una antigüedad mayor al mes inmediato anterior al mes en curso (por mes en curso debe entenderse el último mes sin cierre de cobro de intereses), lo que implica que el sistema valide que la fecha de registro del pago no sea anterior o igual al penúltimo cierre de cobro de intereses mensuales.
 - Que la fecha de registro del pago no sea igual o anterior a la fecha de la última póliza contable de éste tipo que ya haya sido aplicada.
 - Que el monto del pago anticipado sea mayor o igual al monto de un pago mensual.

Si el pago anticipado pasa éstas validaciones al monto de confirmarlo se registran en el sistema los siguientes campos:

- Clave del contrato.
- Clave de la vivienda
- Fecha de registro del pago
- Monto del pago en pesos
- Clave del usuario que captura la recuperación
- Tipo de recuperación.

Una vez aceptado el pago, éste pasa a la tabla temporal de RecuperaciónCartera.

Al siguiente mes de registrado un pago anticipado se debe proceder a la aplicación en el saldo de cartera, por lo que deberá tomar el monto en pesos de la tabla de Recuperación-Cartera de todos aquellos pagos anticipados con fecha comprendida del día 2 del mes inmediato anterior al día 1 del mes en curso,

Para el cálculo de intereses correspondientes al mes el monto debe restarse al saldo del crédito para obtenerse la base del cobro de intereses. En éste momento, el sistema actualiza las recuperaciones en la cartera.

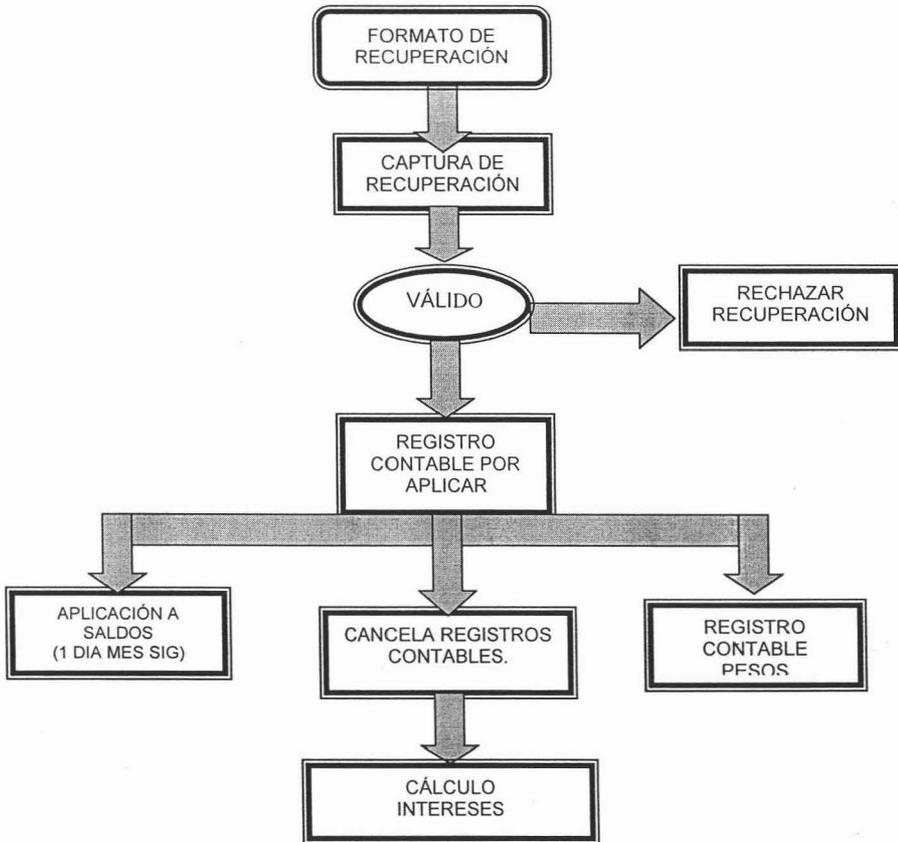
Cabe hacer notar que al estar haciendo el cobro de intereses del mes, los cobros anticipados recibidos durante el mismo mes, permanecerán en la tabla de Recuperación-Cartera y saldrán de ahí a actualizar el saldo de cartera hasta el mes siguiente y tendrán efectos en los procesos que calculen los intereses correspondientes a dicho mes.

Se procederá a hacer el siguiente asiento contable:

PÓLIZA DE RECUPERACIÓN DE CARTERA
REGISTRO DE RECUPERACIONES PARCIALES INGRESOS

FECHA: dd/mm/aaaa		
OPERACIÓN CONTABLE: X		
CRÉDITO: X		
CUENTA	CARGO	ABONO
Bancos	\$ x,xxx.xx	
Deudores		\$ x,xxx.xx

**DIAGRAMA DE FLUJO CORRESPONDIENTE AL PROCEDIMIENTO DE PAGOS
ANTICIPADOS.**



C. PAGOS TOTALES:

Para realizar un pago anticipado total, el intermediario financiero entregará a SHF los recursos recibidos por el acreditado como liquidación total de su adeudo mas los intereses calculados al día anterior de la recepción en SHF considerando las tasas de interés de SHF mediante el formato denominado "Recuperación Nuevo Producto Crédito Individual".

Dentro del sistema se presenta la pantalla de pago anticipado total, para capturar número de contrato, clave individual, fecha de pago y el monto en pesos del pago anticipado incluyendo los intereses (el monto total del cheque que se presenta a la SHF). Es importante mencionar que no se permite realizar la captura de pagos que tengan fecha de más de dos días de anterioridad.

Con base en los datos capturados se realizan las siguientes validaciones:

- Que el crédito exista en cartera.
- Verificar si existen pagos parciales pendientes de aplicar y sumar su monto al monto en pesos del pago que sea capturado, y verificar que ésta suma sea menor al saldo del crédito.
- Que la fecha de registro del pago corresponda a un día hábil y no sea mayor a la fecha del sistema.
- Que la fecha de registro del pago no tenga una antigüedad mayor al mes inmediato anterior al mes en curso (por mes en curso debe entenderse el último mes sin cierre de cobro de intereses), lo que implica que el sistema valide que la fecha de registro del pago no sea anterior o igual al penúltimo cierre de cobro de intereses mensuales.
- Que la fecha de registro del pago no sea igual o anterior a la fecha de la última póliza contable de éste tipo que ya haya sido aplicada.

El sistema al moneo de efectuar el pago anticipado total de un crédito individual debe calcular los intereses de ese periodo. En términos generales el cálculo debe ser el siguiente:

$$I = ((S) (TI) (D)) / 360$$

Donde:	I	=	Intereses.
	S	=	Saldo del crédito.
	TI	=	Tasa de interés interbancaria.
	D	=	Días correspondientes al mes de pago.

Si el pago pasó las validaciones y el importe en pesos que se captura es igual (o con una diferencia de ± 1 centavos) a ésta cantidad entonces el pago es registrado y actualiza los siguientes campos:

- Clave del contrato.
- Clave de la vivienda.
- Fecha de registro del pago.
- Monto del pago en pesos .
- Clave del usuario que captura la recuperación.
- Tipo de recuperación.

Si el importe en pesos capturado es menor a esa cantidad el pago no se aplicará, por lo que el cheque no se recibirá y se le deberá informar al intermediario financiero el por que no se le va a aceptar el pago.

El sistema debe mandar un reporte que contenga la siguiente información:

FECHA.	
NOMBRE DEL INTERMEDIARIO	
<p>En relación con el pago anticipado total recibido por éste Fondo el día correspondiente al Contrato, Clave de vivienda del Conjunto Habitacional, les informo que no será aplicado en virtud de que el cheque enviado por ustedes es por la cantidad de \$ y el pago debe ser por la cantidad de la cual incluye el saldo de capital y los intereses calculados a la fecha.</p>	
<p>Éste cálculo se basa en los siguientes datos:</p>	
Saldo \$	XXXXXXXX.XX
Intereses calculados en \$	XXXXXXXX.XX
Pago Total en \$	XXXXXXXX.XX

Éste comunicado será emitido por el sistema, pero será responsabilidad de la Oficina de Operación su impresión y envío al intermediario correspondiente.

Una vez que se registraron las recuperaciones totales del día se debe proceder a actualizar los saldos correspondientes y realizar el registro contable de los pagos recibidos. Es

importante mencionar que ésta aplicación únicamente afectará a aquellos registros de pago que tengan como fecha de registro una anterioridad máxima de dos días.

El registro contable se realiza mediante dos pólizas, una para las cuentas de diario y otra para las cuentas de orden.

PÓLIZA DE RECUPERACIÓN DE CARTERA

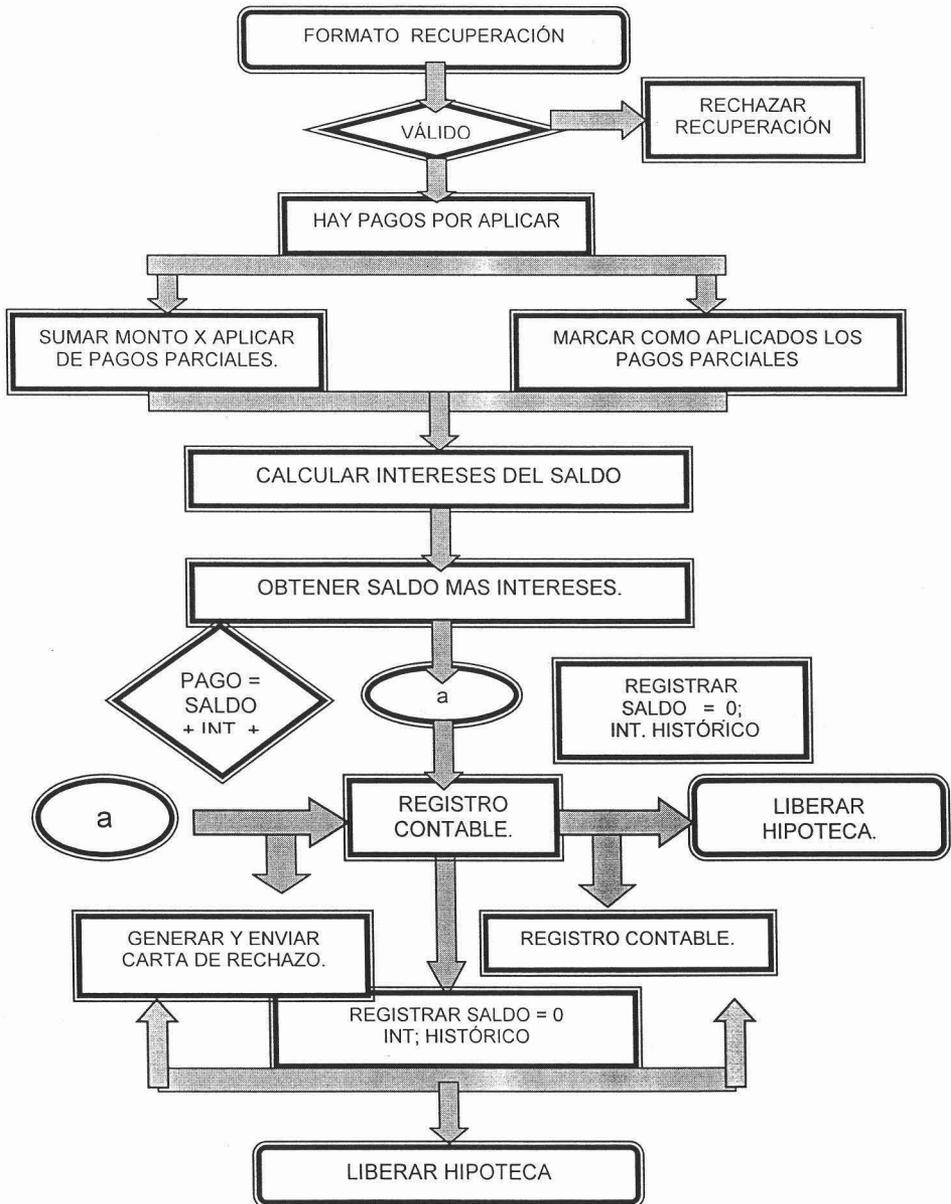
REGISTRO DE RECUPERACIONES TOTALES

FECHA: dd/mm/aaaa		
OPERACIÓN CONTABLE: X		
CRÉDITO: X		
CUENTA	CARGO	ABONO
Bancos	\$ x,xxx.xx	
Deudores		\$ x,xxx.xx

Una vez aceptado el pago, en caso de que sea necesario, cancela los registros de la tabla de Recuperación-Cartera (exclusivamente por el monto de capital) y se dejan en cero, el saldo del contrato respectivo. Así mismo se elimina el registro de la cartera vigente de la SHF y se guarda registro histórico de la cartera lo traspasa de la tabla Cartera-Condiciones-Financieras a la tabla historia Cartera-Condiciones-Financieras histórico.

Adicionalmente se registran los intereses en la tabla correspondiente.

DIAGRAMA DE FLUJO CORRESPONDIENTE AL PROCEDIMIENTO DE PAGOS TOTALES



Después de que se realizan los pagos, tanto parciales como totales, surgen errores provocados por el sistema, por los analistas de crédito y/o por el intermediario financiero, el cual no especifica correctamente alguna de las características del contrato, ésto nos lleva a tener diferencias en los saldos de los diferentes contratos, éstas diferencias se hacen notables, en el momento en que los intermediarios revisan su saldo contra los reportes que la SHF les envía. Por lo que, es necesario conciliar el saldo de cada uno de los contratos en los que surgen diferencias.

Para ello se efectúan corridas financieras (tanto la operada como la corregida), con la finalidad de obtener una diferencia, dicha diferencia nos llevará a realizar un ajuste contable, el cual se establece primero en una carta solución, la cual explica en forma muy sencilla cual fue el problema y cual es la solución que la SHF le da, así como la elaboración de una póliza contable, la cual puede ser de diario, egresos o ingresos según sea el caso. Éste ajuste será aplicado por contabilidad, por sistemas o por ambos, según lo requiera el ajuste que efectuemos. Con ello llegaremos a la conciliación del saldo.

Además de la elaboración de las corridas financieras es necesario hacer una investigación, la cual respaldará nuestro movimiento contable, el cual se sustentará en la documentación que el intermediario envía con anterioridad a la SHF, como puede ser: el volante donde pide la corrección al saldo, la póliza que contiene el pago al que se haga referencia, los cálculos de interés emitidos por la SHF mes a mes, el pagaré donde se establecen las condiciones del crédito, etc.

RESULTADOS OBTENIDOS.

Registro y confirmación de los pagos recibidos.

Actualización de saldos e intereses.

Elaboración de estados de cuenta de los créditos que se tengan que corregir. (Cobro, reembolso o clasificación de saldos).

Elaboración de reportes de conciliación de saldos.

Elaboración de ajustes a la cartera del fondo

Elaboración de conciliaciones mensuales de la cartera de la SHF.

Elaboración de nuevas pólizas con los ajustes contables correspondientes

Codificar las pólizas en el sistema de registro contable.

Concentrar los documentos y comprobantes procedentes del Banco de México o directamente del fondo para su contabilización

Verificar los movimientos considerando las pólizas formuladas.

3.3 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PROSAVI.

Para la obtención de un crédito hipotecario, es necesario cubrir las políticas que para ello a establecido la S. H. F., Entre las cuales se encuentran:

✓ **NACIONALIDAD:**

Ser mexicano por nacimiento o por naturalización. En caso de que tenga otra nacionalidad aparte de la mexicana, se considera ésta última. Extranjero que compruebe su calidad de inmigrado (forma FM2), los cuales no podrán adquirir vivienda alguna en la franja de 100Km, en la zona fronteriza y 50KM, en las costas del país, excepto que sean adquiridas por fideicomiso.

✓ **EDAD:**

Los rangos de edad mínima y máxima varían entre las instituciones financieras. La mínima puede ser de 18 años hasta 25, para lo cual se requiere de un Deudor Solidario.

La máxima de 50 a 65 años. No requieren Deudor solidario a partir de los 21 años de edad, casado o en unión libre (con hijos) y en ambos casos que tenga un trabajo permanente.

✓ **ESTADO CIVIL:**

El crédito es otorgado, sin importar el estado civil del solicitante, sin embargo para aquellos solicitantes que se encuentren casados o vivan en unión libre, existen las siguientes salvedades:

Casados:

- Cuando el solicitante se encuentre casado por el régimen de sociedad conyugal, ambos cónyuges deberán suscribir los contratos.
- Si de los 18 a los 21 años con 11 meses se encuentran casados, deberán firmar ambos los contratos de crédito y compra-venta, con independencia de su régimen conyugal.
- Será válido el matrimonio de mexicanos celebrado en el extranjero, únicamente cuando se encuentre registrado en el Registro Civil Mexicano o que el matrimonio haya sido celebrado en el extranjero ante autoridades mexicanas. En éstos casos los cónyuges deberán suscribir ambos contratos.
- Cuando se trate de un matrimonio celebrado en México en el que uno de los cónyuges sea extranjero, éste último deberá comprobar su calidad de inmigrado con su forma FM2 y celebrar convenio con la Secretaría de Relaciones Exteriores si desea adquirir.

Unión Libre:

- Cuando la relación de pareja se encuentre en unión libre, podrán adquirir ambos cuando tengan hijos y que el coacreditado aporte ingresos formales. En caso contrario sólo podrá adquirir uno solo.

✓ **ARRAIGO DOMICILIARIO:**

Mínimo de un año en el domicilio actual. En caso de que éste tenga menos de un año en el domicilio actual, comprobará los dos últimos años global.

✓ **ARRAIGO LABORAL:**

Comprobará mínimo 1 año global.

- Deberá comprobar mínimo 3 meses de arraigo en el empleo actual con planta y 1 año de arraigo laboral global, considerando sólo un cambio y una diferencia máxima de 6 meses, entre ambos empleos.

- En caso de comprobar el arraigo laboral global con dos empleos, deberán corresponder a la misma economía o en caso contrario se otorgará el 80% máximo de crédito.

✓ **TIPO DE ECONOMÍA:**

- **ECONOMÍA FORMAL:** Grava impuestos, se otorga el 90% del valor de la vivienda como máximo.

- **ECONOMÍA INFORMAL:** No grava impuestos, se otorga el 85% del valor de la vivienda como máximo.

- Para el caso de solicitantes de crédito que perciban actualmente ingresos provenientes de ambas economías (formal e informal), se otorgará el porcentaje que a continuación se especifica:

1. Ingreso familiar bruto formado por el 60% mínimo de economía formal + 40% máximo de economía informal = Crédito máximo a otorgar sobre el valor de la vivienda 90%.

2. Ingreso familiar bruto formado por el 41% mínimo de economía informal + ingreso familiar bruto formado por el 59% máximo de economía formal = Crédito máximo a otorgar sobre el valor de la vivienda 85%.

- Si labora en el extranjero, sus ingresos deberán corresponder a la economía formal y el importe máximo de crédito será de 75% si se trata de un inmueble ubicado en plazas no fronterizas y lo va a adquirir para que lo habite su familia (padres, cónyuge e hijos).

✓ **PAGO DE ENGANCHE Y GASTOS:**

Tener la capacidad de pago suficiente para cubrir en su totalidad el enganche, el cual será previo a la formalización de la operación ante notario.

- Economía Formal = Mínimo 10% del valor de compra venta.
- Economía Informal = Mínimo 15% del valor de compra venta.
- Economía en el Extranjero = Mínimo 25% del valor de compra venta.

Adicionalmente deberá cubrir los siguientes gastos:

- Gastos Notariales. Varían dependiendo del valor de la vivienda.
- Apertura de Crédito = 3% sobre el crédito otorgado viviendas A, A1, B1, B2.
- Avalúo = 2.5 al millar sobre el valor de venta.
- Investigación = Acreditado \$ 450.00 + subsecuentes \$ 390.00 cada uno. (éste

importe aumenta conforme al salario mínimo de la zona A)

✓ **INGRESOS:**

Sus ingresos deberán provenir de trabajar dentro del territorio nacional. Éstos varían entre instituciones y el monto del crédito solicitado. En algunos casos, principalmente las Sofoles, se expresa como el número de veces el pago mensual, por ejemplo, el equivalente a 4 mensualidades. Por lo general se fijan en pesos.

Las Sofoles son mas flexibles sobre la comprobación de ingresos, ya que el solicitante puede tener una actividad informal y comprobar ingresos con cartas de proveedores o clientes, y estados de cuentas bancarias, entre otros.

✓ **PORCENTAJE MÍNIMO DE CRÉDITO:**

La Hipotecaria entregará como mínimo un 60% de crédito sobre el valor de la venta del inmueble. Y como máximo el 95% la diferencia la cubrirá el solicitante y será considerado como el enganche.

• **EGRESOS.**

Egreso = Deducciones + Gasto total mensual.

Egreso Familiar = 100% de las deducciones + 100% de las deducciones
y gasto de acreditado y gastos del coacreditado.

✓ **HISTORIAL CREDITICIO:**

El solicitante deberá mantener un comportamiento de pago al corriente, mínimo de 12 meses anteriores a la fecha de solicitud del crédito hipotecario.

✓ **SALDO EN CRÉDITOS:**

Se evaluará el saldo deudor que tenga en:

- Tarjetas de crédito. Cuando el saldo deudor total sea mayor a 1.5 veces el ingreso familiar bruto mensual, se disminuirá la cantidad excedente del 90% de crédito a otorgar.
- Crédito Automotriz. Deberá tener pagos al corriente y su mensualidad será considerada adicionalmente a sus egresos.
- Crédito Hipotecario. En caso de tener otro crédito hipotecario, comprobar como mínimo un año de antigüedad con pagos al corriente y tener un ingreso familiar mínimo de 5 veces neto el pago mensual del nuevo crédito solicitado.

✓ **DISTANCIA:**

Podrán adquirir el crédito aquellas personas que vayan a habitar la vivienda y exista una distancia no mayor a 120 Km. por carreteras primarias entre su empleo y el inmueble a adquirir.

En caso de que al suscribir la solicitud el interesado no radique en la ciudad donde se ubica el inmueble a adquirir, ni tiene ahí el asiento de su trabajo o de sus negocios y manifiesta bajo protesta de decir verdad que adquiere el crédito para habitar la vivienda, deberá tener un ingreso familiar bruto mínimo de 5 veces neto el pago mensual y una capacidad de pago mínima de 2 veces la mensualidad, para otorgarle el crédito correspondiente a su tipo de economía, o en caso contrario, se otorgará máximo el 70% de crédito con independencia del tipo de economía que se trate.

✓ **NÚMERO DE PERSONAS QUE PUEDEN ADQUIRIR UN CRÉDITO:**

Máximo dos personas que aporten al ingreso familiar bruto, mismos que deberán cumplir con todas las políticas de crédito hipotecario individual.

- Acreditado (soltero o casado).
- Coacreditado (pareja que tengan hijos y aporten ingresos formales o cónyuge).
- Deudor Solidario (es un garante legal, que no forma parte del ingreso familiar y debe pertenecer a la economía formal).

✓ **APROBACIÓN DE OPERACIONES:**

Todas las operaciones de crédito, deberán tener la autorización del comité de crédito previa a la instrucción de individualización.

- La aprobación del comité de crédito, tiene vigencia en el mes de aprobación más 5 meses posteriores.
- Cuando la aprobación del comité de crédito se haya vencido, el promotor deberá solicitar su reactivación, siempre y cuando el solicitante tenga capacidad de pago.

✓ **VIGENCIA DE LA DOCUMENTACIÓN:**

En caso de haber transcurrido mas de 3 meses de la aprobación del crédito, se deberán actualizar los comprobantes de ingresos y el buró de crédito, para proceder al trámite de individualización.

Si por alguna razón uno de los participantes del crédito cambio de empleo, adicionalmente deberá comprobar el arraigo laboral mínimo con planta y deberá realizar otro estudio socioeconómico por parte de la Sofol para ser aprobado nuevamente por el comité de crédito.

✓ **INDIVIDUALIZACIÓN:**

El proceso de formalización de individualizaciones ante Notario, requiere obligatoriamente lo mencionado a continuación:

- La aprobación del comité de crédito vigente.
- Entrega previa por parte del promotor de la hoja de instrucciones.
- Recibos sellados por la caja que comprueban el pago total del enganche correspondiente. Dichos documentos respaldan legalmente el pago total del cliente al Promotor ante la Hipotecaria y las autoridades pertinentes de S. H. F.

✓ **REPROGRAMACIÓN DE INDIVIDUALIZACIONES:**

Si por algún motivo no se individualizó alguna operación ante Notario en la fecha programada, el promotor deberá presentar nuevamente su hoja de instrucción para su nueva programación, con independencia de la vigencia de la escritura.

✓ **FIRMAS DE ESCRITURAS:**

Todas las escrituras deberán ser firmadas por todas las partes:

- Solicitante.
- Coacreditados.
- Deudor Solidario.
- Promotor o Hipotecaria.

✓ **FONDEO DE OPERACIONES:**

Una vez firmadas las escrituras por todas las partes pertinentes, se solicitarán los recursos a S. H. F. mismos que se recibirán 48 horas posteriores a la fecha de requisición.

3.4 ANÁLISIS Y APROBACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PROSAVI.

Éste análisis es efectuado por la Sofol para determinar si el solicitante es sujeto o no de un crédito hipotecario, para ello, es necesario seguir los siguientes pasos:

- Integrar el expediente correspondiente el cual deberá contener todos los requisitos vigentes.
- Obtener del área de cobranza el sello del pago correspondiente (enganche) e integrarlo al expediente del solicitante.
 - Revisar el expediente y los requisitos.
 - Registrar el control de expedientes.
 - Elaborar un preanálisis.
 - Obtener el reporte del buró de Crédito e integrarlo al expediente.
 - Investigación del titular, coacreditados y/o deudor solidario.

- Integrar reporte de investigación, concertando una cita para la entrevista y solicitar documentación faltante.
- Plática informativa con los prospectos del crédito individual.
- Entrevista individual con cada prospecto de crédito individual.
- Si cumple con las políticas, su solicitud de crédito se presenta al comité de crédito por cada prospecto.
- Otorgamiento del visto bueno por parte del comité de crédito.
- Elaboración del reporte de créditos aprobados.
- Elaboración de la hoja de instrucciones y anexar el comprobante de pago, el cual cubre el monto del enganche.
- Entrega de la copia de instrucción al departamento Jurídico y al Técnico.
- Se programa el expediente para la fecha de firma, en el mismo se integra el valor de la venta al momento de la firma y el monto autorizado para el crédito hipotecario.⁶

3.5 INDIVIDUALIZACIÓN DE LA VIVIENDA.

Se efectúa ante la protocolización ante notario de un contrato de compra-venta, así como del de apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria que celebran las siguientes partes:

- La Hipotecaria. Sociedad Anónima de Capital Variable, SOFOL.
- El Acreditado o usuario del crédito individual.
- Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF)

En éste contrato se abarcan principalmente los siguientes puntos:

- I. ANTECEDENTES.
- II. DECLARACIONES.
 - a. Del Acreditado.
 - b. De la Hipotecaria.

⁶ “Manual de Promotores de Vivienda”, S.H.F., México, 2002.

c. Declaraciones comunes.

III. CLÁUSULAS DEL CONTRATO CON APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA.

PRIMERA. Definiciones.

SEGUNDA. Apertura del crédito individual.

TERCERA. Comisiones.

CUARTA. Disposición.

QUINTA. Pago del crédito y accesorios.

SEXTA. Intereses ordinarios.

SÉPTIMA. Formas de pago.

OCTAVA. Intereses moratorios.

NOVENA. Pagos anticipados

DÉCIMA. Aplicación de pagos.

DÉCIMA PRIMERA. Hipoteca.

DÉCIMA SEGUNDA. Depositario.

DÉCIMA TERCERA. Seguros.

DÉCIMA CUARTA. Causas de vencimiento anticipado.

DÉCIMA QUINTA. Estipulaciones para el caso de ejecución.

DÉCIMA SEXTA. Lugar de pago.

DÉCIMA SÉPTIMA. Título ejecutivo.

DÉCIMA OCTAVA. Estados de cuenta.

DÉCIMA NOVENA. Gastos.

VIGÉSIMA. Títulos de las cláusulas.

VIGÉSIMA PRIMERA. Jurisdicción.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cesión.

VIGÉSIMA TERCERA. Sustitución de deudor.

VIGÉSIMA CUARTA. Cesión de derechos.

VIGÉSIMA QUINTA. Pena convencional.

VIGÉSIMA SEXTA. Demérito de la garantía.

IV. CONTRATO DE COBERTURA

V. CLÁUSULAS ESPECIALES.

3.6 OPCIONES DE LIQUIDACIÓN.

Para el crédito individual de interés en pesos, existen dos opciones de liquidación del mismo. Los cuales se detallan a continuación:

- **PLAZO FORZOSO.**

El plazo máximo del crédito será de 30 años, plazo establecido por el Banco de México. El pago se liquidará con 360 pagos mensuales consecutivos, de conformidad con la tabla de amortización, la cual se anexa como apéndice al contrato de Apertura de Crédito celebrado entre la Sofol, SHF y el Adquirente del Crédito Prosavi.

- **REDUCCIÓN DEL PLAZO. (OPCIONAL).**

Es un instrumento creado por las SOFOLES, como herramienta de venta que ayuda a disminuir el monto total del costo. A continuación se explican sus beneficios.

Es la única herramienta de trabajo, versátil y segura que plantea un esquema alternativo para la reducción de plazos y ahorro de intereses al costo adicional.

Permite mostrar al acreditado, que de acuerdo a su poder adquisitivo y otorgando pagos anticipados en el momento que lo desee, dicho monto será aplicado directamente al pago de capital y con ello ahorrará en el pago de los intereses.

Responde a la inquietud del acreditado final sobre el crédito que está adquiriendo y la forma en que se comporta.

Ayuda a promover, orientar y explicar sencillamente al futuro comprador el crédito que adquirirá.

Permite la planeación de pagos anticipados.

Por otro lado, el Gobierno Federal está creando un fondo que liquide las diferencias que pudieran existir al final de las 360 mensualidades y garantizar que cada mensualidad se pague totalmente .

Al hacer pagos anticipados los cuales son aplicados directamente a capital, se reduce el plazo del crédito y hay un gran ahorro en el pago de intereses.

3.6 ASPECTO FISCAL DE LOS INTERESES EFECTIVAMENTE PAGADOS (DEDUCCIONES PERSONALES).

Uno de los beneficios que la Ley del Impuesto sobre la Renta, otorga a las personas físicas, es la deducibilidad de ciertos gastos, como lo son los honorarios médicos, dentales y gastos de hospitalización, los gastos funerarios, los donativos, las aportaciones voluntarias al SAR, las primas de seguros de gastos médicos, los gastos de transportación escolar obligatorio, los depósitos en cuentas personales especiales para el ahorro, pagos de primas de contratos de seguros que tengan como base planes de pensiones, la adquisición de acciones de sociedades de inversión y los intereses reales efectivamente pagados por créditos hipotecarios, (Casa Habitación), los cuales son considerados como deducciones personales.

Por ello es importante mencionar, cuales son los fundamentos legales que al acreditado le permiten hacer deducibles los intereses efectivamente pagados y que deberá manifestar dentro de su declaración anual.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

ART. 9. CONCEPTOS QUE SE CONSIDERAN INTERESES.

Para los efectos de ésta Ley, se consideran intereses, cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; los premios de reporto o de préstamos de valores; el monto de las comisiones que correspondan con motivo de apertura o garantía de créditos; el monto de las contraprestaciones correspondientes a la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase, excepto cuando dichas contraprestaciones deban hacerse a instituciones de seguros o fianzas; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se

colocan entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

ART. 176. DEDUCCIONES PERSONALES.

Las personas físicas residentes en el país que obtengan ingresos de los señalados en éste título, para calcular su impuesto anual, podrán hacer además las siguientes deducciones autorizadas en cada Capítulo de ésta Ley que les corresponda, las siguientes deducciones personales.

ART. 176, FRACC. IV. INTERESES PAGADOS POR CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Los intereses reales efectivamente pagados en el ejercicio por créditos hipotecarios destinados a casa habitación contratados, con los integrantes del sistema financiero y siempre que el monto del crédito otorgado no exceda de un millón quinientas mil unidades de inversión. Para éstos efectos, se considerarán como intereses reales el monto en que los intereses efectivamente pagados en el ejercicio excedan al ajuste anual por inflación del mismo ejercicio y se determinará aplicando en lo conducente lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 159 de ésta Ley, por el periodo que corresponda.

Los integrantes del sistema financiero, al que se refiere el párrafo anterior, deberán informar por escrito a los contribuyentes, a más tardar el 15 de febrero de cada año, el monto del interés real pagado por el contribuyente en el ejercicio de que se trate, en los términos que se establezca en las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

CASO
PRÁCTICO.

La inmobiliaria "VIVE", S. A. de C. V. , fue constituida el 02 de mayo de 1995, conforme a lo establecido en las leyes mexicanas, y en julio del mismo año fue inscrita como promotor financiero de FOVI, (ahora SHF), mediante el oficio número 11021/95.

Dicha inmobiliaria participa en la ejecución de un conjunto habitacional denominado "Portales de San Juan", integrado por un total de 250 viviendas de nivel medio. Para lo cual, requiere de una fuente importante de financiamiento otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. Por lo que participó en la convocatoria de SUBASTA DE DERECHOS SOBRE CRÉDITOS PARA FINANCIAR VIVIENDAS. La cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación por la SHF y se presenta a continuación:

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

(D. O. F. DEL 8 DE JULIO DE 2003)

CONVOCA

A los promotores de vivienda, instituciones de crédito y sociedades financieras de objeto limitado (ramo hipotecario o inmobiliario con registro en la SHF, a participar en la subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas clave No. S. V. 25/01980/T-A y B, de conformidad con lo establecido en las Condiciones Generales de Financiamiento de la SHF y la regulación específica de las sofoles vigentes:

B A S E S

I. OBJETO SUBASTADO

Para los Promotores: Derechos sobre créditos de medio plaza para individualizar viviendas nuevas tipo A y B.

II. FECHA DE LA SUBASTA

25/019180/ El día 25 de julio de 2003 a las 11:00 horas.

III. CATEGORÍAS DE INSCRIPCIÓN

Categorías 2, 4, 6, 8 y 10: áreas metropolitanas de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.

Categorías 1, 3, 5, 7, y 9: Resto del país.

IV. VALORES MÁXIMOS DE LAS CATEGORÍAS

Los valores máximos de las viviendas que podrán utilizarse en distintas categorías de ésta subasta son los siguientes:

CATEGORIAS	TIPO DE VIVIENDA EN S. M. G. D. F. *	VALORES SUSTITUTOS **
1 Y 2	T - A2 MAS DE 85	85
	HASTA 100	100
3 Y 4	T - B1 MAS DE 100	100
	HASTA 130	130
5 Y 6	T - B2 MAS DE 130	130
	HASTA 160	160
7 Y 8	T - A1 HASTA 85	85
9 Y 10	T - B3 MAS DE 160	160
	HASTA 190	190

* Número de veces el salario mínimo general mensual para el Distrito Federal vigente al 1° de enero de 2003.

** Estos valores se ajustan cada mes de acuerdo con el factor que da a conocer la S. H. F.

V. MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO

El monto máximo de crédito para vivienda en venta lo determinará cada intermediario financiero, pudiendo ser hasta por el 90% del precio efectivo de venta (P. E. V.) en las categorías 1 a 8 y hasta por el 85% del P. E. V. En las categorías 9 y 10.

VI. MONTO MÁXIMO A SUBASTAR

El monto máximo a subastar es de 5,500,000 veces el S. M. G. D. F., en el evento de que quedarán postores pendientes de asignar en el monto inicial en el entendido de que presenten una puja mínima de cero centavos y cinco décimas de centavo por peso de crédito.

VII. ASIGNACIÓN DE DERECHOS.

La asignación de los derechos ofertados por las categorías 1 a 4, 7 y 8, se harán de la postura más alta a la más baja, de acuerdo con el siguiente orden por categoría: 7, 8, 1, 2, 3, y 4.

La asignación de los derechos ofertados por las categorías 5, 6, 9 y 10 se harán de la postura más alta a la más baja, de acuerdo con ese mismo orden.

En caso de posturas iguales y de que el monto por asignar no fuere suficiente para atender tales posturas, se dará preferencia a la solicitud del postor que primero haya ingresado su solicitud a la subasta.

VIII. POSTURAS

Las posturas se presentarán expresando la aportación a la S. H. F. En centavos y décimas de centavo por cada peso de crédito, estimado sobre el 85% o el 90% del valor máximo de vivienda, según la categoría de inscripción en que se participe. Cada postura se referirá a un solo proyecto, que no podrá exceder de 360 viviendas contiguas, separadas únicamente por vialidades, debiendo estar ubicadas en un solo predio y no deberá presentarse más de una postura para un mismo proyecto. En el caso de que la postura de una institución de crédito o Sofol, se refiera a una sola categoría de inscripción, el número de viviendas contempladas en la carta de intención que presente el intermediario financiero a la S. H. F., deberá ser igual al número de viviendas indicadas en el proyecto registrado en la S. H. F.

En el caso en que el postor participe en la subasta con más proyectos, deberá presentar una postura para cada proyecto.

IX. PRESENTACIÓN DE POSTURAS

Las posturas deberán ser presentadas en sobre cerrado, directamente o por medio de mensajería confiable para el promotor en las oficinas de la S. H. F. Ubicadas en Av. Ejercito Nacional 180, Col. Anzures, México, D. F., C. P. 11590 con horario de 9:00 a 14:00 horas.

SE RECUERDA A LOS PROMOTORES LO SIGUIENTE:

Tendrán que presentar en un paquete cerrado la siguiente documentación.

1. Carta de presentación de la postura en papel membretado original de la compañía.
2. Postura en papel membretado original de la compañía en sobre cerrado (9.5 x 4.5 pulgadas).
3. Los cálculos de la cuota de inscripción y del monto total de la postura se deberán presentar en papel membretado original de la compañía, con base en los valores sustitutos vigentes a la fecha de la celebración de la subasta, los pagos correspondientes deberán efectuarse con cheque de caja o certificado a nombre de Banco de México.
4. Original de la carta de intención del banco o SOFOL. Solamente se aceptará una carta de intención por postura.

SE RECUERDA A TODOS LOS PARTICIPANTES QUE:

Los datos que aporten para participar en la subasta deberán ser fidedignos, ya que de lo contrario se procederá a cancelar los derechos que, en su caso, se hayan adquirido.

Sólo se aceptarán paquetes cerrados con la documentación requerida para participar en la subasta.

Se proporcionarán los resultados en general, mediante la presentación del acuse de recibo original que se entrega en el momento de la recepción del sobre cerrado. Los resultados generales se darán a conocer en dos periódicos de circulación nacional, y en las propias oficinas de la S. H. F.

México, d. F. 8 de julio de 2003.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

Lic. Manuel Zepeda Payeras.

Director General.

Inmobiliaria "VIVE", S. A. de C. V., se da a la tarea de atender la convocatoria, para lo cual integra la siguiente documentación.

1. CUOTA DE INSCRIPCIÓN: Los datos se calculan con el valor de la vivienda publicado por la S.H.F. al mes de julio, fecha en que se integra la documentación para participar en la subasta.
2. CARTA DE PRESENTACIÓN: Es una breve descripción del conjunto habitacional a desarrollar.
3. POSTURA: Se anexa en sobre cerrado, por ser la aportación que realizará el promotor en caso de recibir la asignación de derechos por parte de S. H. F.
4. COMISIÓN DE COMPROMISO.
5. CARTA DE INTENCIÓN: Documento integrado por la Sofol, en la cual se hace constar que el promotor ha sido evaluado por la Hipotecaria, comprometiéndose a otorgar los créditos a través de la misma, toda vez que le sean asignados los recursos financieros de la S. H. F.

Ésta información se presenta en sobre cerrado anexa, dicha documentación se expone a continuación:⁷

⁷ "Manual de Promotores de Vivienda", S.H.F., México, 2002.



INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

Formato S. H. F.

Fecha: Julio de 2003.

Registro actualizado del promotor en la S. H. F. 11021/03.

CUOTA DE INSCRIPCIÓN

Subasta clave No. S. V. 25/01980/T-A y B

Categoría de vivienda: **B3**

Nombre del conjunto habitacional: **PORTALES DE SAN JUAN**

CÁLCULO DEL IMPORTE EN PESOS:

1	Estimación unitaria del valor de la vivienda	285,476.00
2	Porcentaje de crédito individual por vivienda	85%
IGUAL		242,654.60
3	No. de viviendas participantes para Inmobiliaria Vive, S. A. de C. V.	250
TOTAL		60,663,650.00
4	Factor de cuota al millar (1/2 al millar)	0.0005
5	Importe de la cuota	30,331.83

Cheque No. 112 a cargo del Banco Banamex, S. A.

ATENTAMENTE

Lic. América León López.



INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

Formato S. H. F.

Fecha: Julio de 2003.

Registro actualizado del promotor en la S. H. F. 11021/03.

CARTA DE PRESENTACIÓN

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

Presente:

Nombre del conjunto habitacional: **PORTALES DE SAN JUAN**

Año en que se registró el proyecto en la S. H. F. **2003**

Anexamos en el sobre cerrado nuestra postura para la subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas clave No. S. V. 25/01980/T-A y B.

ATENTAMENTE

Lic. América León López.



INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

Formato S. H. F.

Fecha: Julio de 2003.

Registro actualizado del promotor en la S. H. F. 11021/03.

POSTURA

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

Presente:

Subasta de derechos sobre créditos para financiar viviendas clave No. S. V. 25/01980/T-A y B. Categoría de vivienda No. B3

Nos permitimos manifestar que la aportación que estamos dispuestos a realizar a la S. H. F. Es de 1 (uno) centavos y 0 (cero) décimas de centavo, por cada peso de crédito que se ejerza al amparo de ésta subasta.

ATENTAMENTE

Lic. América León López.

Misión de Tancoyotl 35, Col. Las Misiones, México D. F., C. P. 55060 Tel.: 55 11 36 79

FORMATO SHF

CARTA DE INTENCIÓN Y CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

En relación a las convocatorias publicadas por la S. H. F., por medio de la presente solicitamos participar en el conjunto habitacional de nombre:

PORTALES DE SAN JUAN

Hemos evaluado al promotor y anteproyecto del conjunto habitacional y en caso de que se le asignen recursos, en principio nos comprometemos a otorgar los créditos para la adquisición, y en su caso, el crédito para construcción, de conformidad con las convocatorias, las Condiciones Generales de Financiamiento y de las circulares de la S. H. F.

Así mismo, manifestamos nuestra aceptación para que la S. H. F. Cobre a éste Intermediario por cuenta del promotor, la pena correspondiente por no ejercer los derechos asignados.

La vigencia de ésta carta de intención es de 360 días naturales contados a partir de ésta fecha y que condicionada a que el promotor obtenga, mediante el sistema de subastas de la S. H. F., la asignación de derechos sobre créditos, así como, que el promotor y los adquirentes de las viviendas cumplan con las normas y políticas establecidas por éste intermediario financiero y por la S. H. F., por lo cual, el expediente correspondiente queda a la disposición de ustedes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

HIPOTECARIA S. A. DE C. V.

SOFOL

Los resultados de la subasta en que participó la Inmobiliaria " V I V E ", S. A. DE C. V., fueron favorables para ésta. La asignación de recursos, se hace constar con el siguiente documento dirigido al promotor por parte de la S. H. F.

S. H. F.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

B-467-456493

REFERENCIA: 006061325-1

México, D. F. Julio de 2003.

INMOBILIARIA VIVE S. A. DE C. V.

MISIÓN DE TANCOYOTL 35, COL. LAS MISIONES,

MÉXICO D. F., C. P. 55060

P R E S E N T E:

REF: PORTALES DE SAN JUAN,

CARR. ZUMPANGO-REYES KM. 25,

ZUMPANGO, EDO. DE MÉXICO.

250 VIVIENDAS TIPO B-3

Nos permitimos hacer de su conocimiento que de acuerdo con los resultados de la subasta de derechos sobre créditos clave S. V. 25/01980/T-A y B, las posturas que recibieron asignación de derechos fueron aquellas cuyas aportaciones estuvieron comprendidas ente 2.0 centavos y 0.5 centavos por cada peso del importe total de los créditos cuyos derechos fueron subastados, mismas que reflejaron una aportación ponderada de 0.8 centavos por peso.

En razón de lo anterior, a su postura recibida en éste fondo con folio no. 160, se le asignaron derechos condicionados con un monto de \$ 60,663,650.00 (sesenta millones seiscientos sesenta y tres mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 M. N.), para 250 viviendas tipo B-3 del conjunto habitacional con registro 11021/03 en el entendido que de acuerdo con su postura de aportación al programa financiero de la S. H. F. Será de 1.0 centavos por peso de crédito que se ejerza.

Se reitera que tendrá un plazo de ciento ochenta días naturales a partir de la fecha de celebración de la subasta para obtener la aprobación técnica respectiva, entendiéndose como tal, la autorización del proyecto ejecutivo, arquitectónico y urbanístico del grupo de viviendas que hayan obtenido asignación de derechos sobre créditos condicionados que deberá incluir la Licencia de construcción y demás autorizaciones vigentes para iniciar la construcción de las viviendas. La obtención de la aprobación técnica es requisito para que la edificación o adquisición de la vivienda sea financiada. Ésta será otorgada exclusivamente por la S. H. F.

Transcurrido el plazo mencionado de ciento ochenta días naturales, la S. H. F. Cancelará los derechos y le permitirá al promotor participar una sola vez con el mismo proyecto en una nueva subasta dentro de los siguientes seis meses, sin pagar su cuota de inscripción, siempre y cuando anexe a la documentación copia de la carta de cancelación de derechos expedida por la S. H. F.

Ustedes dispondrán de un plazo de veinticuatro meses contados a partir de que el intermediario financiero haya firmado con la S. H. F. el crédito para que los acreditados finales ejerzan la totalidad de los derechos sobre los créditos individuales asignados.

Anexamos el formato del logotipo de ésta sociedad, el cual deberá ser exhibido en un letrero en las obras que financiamos a más tardar a los 15 días siguientes del inicio de las mismas, conservando las proporciones que en el mismo se indican.

El incumplimiento de las obligaciones indicadas anteriormente, causará una pena equivalente al uno al millar sobre el monto de los derechos asignados y se suspenderán las ministraciones de todos los conjuntos promovidos por ustedes. En caso de generarse las penas antes mencionadas, el promotor deberá cubrir a la S. H. F. el importe de las mismas en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir de la fecha en que el fondo le comunique la sanción correspondiente, de no hacerlo, se procederá a la cancelación de los derechos sobre créditos asignados en la presente carta.

Finalmente, ratificamos la disposición en el sentido de que no existe cambio a una categoría superior.

ATENTAMENTE

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

Lic. Manuel Zepeda Payeras.

Director General.

Una vez asignados los recursos condicionados por parte de la S. H. F., se integran cuatro expedientes tamaño carta para realizar la evaluación del proyector y obtener el registro del proyecto ejecutivo ante la S. H. F.

Éstas carpetas ingresaron a la Sofol, Hipotecaria, S. A. de C. V. Y con ellos se dio inicio al trámite del estudio financiero, técnico y legal del promotor. Por lo que, sólo se mencionarán los puntos que abarca cada carpeta.

CARPETA A. EXPEDIENTE FINANCIERO.

1. INFORMACIÓN FINANCIERA.

- Solicitud de crédito debidamente firmada y registrada.
- Estados financieros internos.

2. FLUJO DE EFECTIVO DEL PROYECTO.

- Se detalla en forma mensual por la vigencia del crédito, anexando las bases de elaboración y premisas de cálculo del mismo.
- Se presentó el calendario de edificación, venta e individualización.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

- Se anexó copia del plano arquitectónico en tamaño carta del tipo de vivienda que se desarrollaran.

4. MERCADO.

- Se especifican los aspectos de la oferta de la vivienda en el mercado, indicando características de las viviendas de la competencia, números de desarrollos y viviendas, razones para determinar la ubicación del proyecto, etc.
- Se abarcan aspectos de la forma de comercialización del proyecto, planes de publicidad, casa muestra, cantidad de prospectos, preventas, etc.

5. AVALES.

- Se anexa copia de la Escritura Constitutiva de la Sociedad, así como el poder notarial del representante legal.

6. CURRÍCULUM DEL CONSTRUCTOR.

CARPETA B1. EXPEDIENTE TÉCNICO, DOCUMENTACIÓN PARA ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN.

1. DOCUMENTACIÓN GENERAL.

- Plano de acabados.
- Plano de instalación sanitaria de la vivienda.
- Plano de instalación hidráulica de la vivienda.
- Plano de instalación eléctrica de la vivienda.

2. DOCUMENTACIÓN LEGAL.

- Factibilidad de uso de suelo.
- Escritura de propiedad.
- Boleta predial.
- Alineamiento y número oficial.

3. SERVICIOS.

- Factibilidad de agua potable.
- Factibilidad de red de alcantarillado.
- Factibilidad de energía eléctrica.

4. OBRAS EXTERIORES.

- Plano de distribución eléctrica y de alumbrado.
- Plano o corriges de locales para basura.
- Plano de instalación sanitaria, agua potable y drenaje pluvial.

5. ESTUDIOS Y MEMORIAS TÉCNICAS DEL PROYECTO.

- Memoria del diseño estructural.

6. PRESUPUESTOS.

- Presupuesto de obra: Urbanización e Infraestructura.
- Programa de edificación.
- Programa de urbanización y obras exteriores.
- Especificaciones particulares de obra.

CARPETA B2. DOCUMENTACIÓN DEL REGISTRO DEL PROYECTO EJECUTIVO.

1. CARTA EN ORIGINAL Y DOS COPIAS.

- Solicitando a Hipotecaria, S. A. de C. V., el trámite ante la S. H. F. de la obtención del Registro del Proyecto Ejecutivo.

2. PLANO DE UBICACIÓN.

- Plano de la ciudad con ubicación del predio.
- Plano de la zona, señalando el equipamiento urbano.
- Plano topográfico, con curvas de nivel y medidas del predio.

3. PLANOS DE DISEÑO URBANO.

- Lotificación, sembrado y agrupamiento de vivienda con zonificación por tipos de listados de numeración usual de manzana y lotes.

4. PLANOS DE VIVIENDA.

- Planos estructurales.
- Planos prototipos de plantas, fachadas y cortes.

5. ESPECIFICACIONES.

- De construcción.
- De urbanización.
- Tabla de características del conjunto habitacional.

6. AUTORIZACIONES.

- Constancia de autorización del fraccionamiento o planos sellados.
- Licencia de construcción.
- Registro del promotor actualizado por la S. H. F.

CARPETA C. EXPEDIENTE LEGAL.

1. ESCRITURA CONSTITUTIVA.

- Se presentó copia certificada, que contiene los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

2. APODERADOS:

- Se integró copia certificada del poder notarial del representante legal del promotor, el cual cuenta con facultades para suscribir y avalar títulos de crédito, así como para recibir notificaciones.

3. GARANTÍAS PRINCIPALES DEL CRÉDITO.

- Se presentó copia certificada legible del título de la propiedad a favor de la inmobiliaria "VIVE", S. A. de C. V., la cual contiene los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Se desglosó en hoja anexa la superficie del terreno, la superficie que abarcaran cada una de las viviendas, las condiciones de urbanización actual y su valor por metro cuadrado.

Del análisis interno del estudio financiero, técnico y legal y como parte del flujo de operación de la Sofol, se presenta al comité de crédito un resumen ejecutivo del promotor para la aprobación de los socios de la Sofol que integran el comité en el siguiente formato:

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.

RESUMEN EJECUTIVO

INMOBILIARIA "VIVE", S. A. DE C. V.

PORTALES DE SAN JUAN, 250 VIVIENDAS TIPO B-3, ZUMPANGO EDO DE MÉXICO.

PRINCIPAL ACCIONISTA:	Lic. Alejandro Pérez Gutiérrez. Ing. Gabriel Pérez Gutiérrez.	50% 50%			
PROYECTO:	PORTALES DE SAN JUAN				
URBANIZACIÓN:	Carr. Zumpango-Reyes Km. 25, Zumpango, Edo. de México.				
VALOR DEL PROYECTO	No. DE VIVIENDAS	TIPO	RECAMARAS	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUCC
	250	B-3	2	120.00 m2	75.00 m2
DESTINO DEL CRÉDITO	FINANCIAMIENTO A CONSTRUCCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN.				
ETAPAS	1				
PLANTEAMIENTO DE LA OPERACIÓN	SE FIRMARÁ EL CONTRATO POR LAS 250 VIVIENDAS, CON UN ANTICIPO DEL 15% DE CAPITAL DE TRABAJO SOBRE EL CRÉDITO PUENTE (DE CONSTRUCCIÓN)				
GARANTIAS.	<p>EL TERRENO Y CONSTRUCCIONES DONDE SE LLEVARÁ A CABO EL PROYECTO.</p> <p>EL ÁREA DONDE SE EDIFICAN LAS VIVIENDAS TIENE UNA SUPERFICIE DE 37 500.00 m2, CUYO VALOR POR METRO CUADRADO ES DE \$ 530.05, PARA UN IMPORTE TOTAL \$19,876,875.00</p> <p>LAS GARANTIAS MENCIONADAS IMPORTAN UN TOTAL DE COBERTURA DEL 23.09% PARA EL CRÉDITO A OTORGAR, SE CUENTA CON EL AVAL DE LOS ACCIONISTAS</p>				

OPINIÓN FINANCIERA:	LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA SE OBSERVA SANA, NO PRESENTA INGRESOS DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA EN UN PERIODO PREOPERATIVO, SU NIVEL DE SOLVENCIA ES ADECUADO, PRESENTA UN NIVEL DE APALANCAMIENTO, CASI NULO, SE OBSERVA UNA BUENA INVERSIÓN DE RECURSOS PROPIOS DE LA EMPRESA EN EL PROYECTO PORTALES DE SAN JUAN, LO CUAL ES BUENO, POR LO QUE, CONSIDERAMOS A LA EMPRESA COMO SUJETA DE CRÉDITO.
OPINIÓN DE MERCADO:	EL PROYECTO CUENTA CON LA SUPERFICIE PARA SU COLOCACIÓN, ASÍ COMO DE QUE LA VENTA DEL CONJUNTO HABITACIONAL ES APOYADA CON PUBLICIDAD SUFICIENTE PARA TENER ÉXITO.

La decisión unánime de los socios, fue financiar a Inmobiliaria "VIVE", S. A. de C. V. Con recursos de la S. H. F. Por tal motivo, se protocolizó el contrato de apertura de crédito simple con Interés y Garantía Hipotecaria en la Notaría No. 80 del Lic. Manuel García López. Escritura Pública No. 18,315, Vol. 452 con fecha del 27 de septiembre de 2003.

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.
Sociedad de Objeto Limitado.

No. de Crédito 6006002580

Fecha: 3 septiembre 2003.

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

ACREDITADO: INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 250 viviendas de interés social, ubicadas en el conjunto habitacional "Portales de San Juan" en Zumpango, Edo. de México, el cual se contrató en la Escritura Pública núm. 18,315, con fecha 27 de septiembre de 2003, dando fé el Lic. Manuel García López, Notario núm. 80. del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS 60,663,650.00

CONCEPTO	IMPORTE EN PESOS
1a. Ministración por el 15% del importe total del crédito.	9,099,547.50
Menos	
Apertura de Crédito (2.25% s/valor proyecto)	1,364,932.13
Inspección de Obra (0.40% s/ministración)	36,398.19
Avalúo (0.20% s/valor proyecto)	121,327.30
Factibilidad (1.5% s/valor proyecto)	909,954.75
Gastos Notariales (Fijos)	25,000.00
Aportación a la subasta S. H. F. (1.0 décimas centavo según postura)	90,995.48
TOTAL DE GASTOS	<u>2,548,607.84</u>
TOTAL DEPÓSITO	<u>6,550,939.66</u>
TOTAL	<u>9,099,547.50</u>

Recibimos de Hipotecaria, S. A. de C. V., la cantidad de \$ 9,099,547.50, mediante la retención que se nos hizo de \$ 2,548,607.84 para el pago de gastos, los cuales se mencionan arriba, y \$6,550,939.66 a cargo de la cuenta No. 5177 9500 8836 2290 Banamex, S. A.

Inmobiliaria, VIVE, S. A. de C. V.

Lic. América León López.

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

BUENO POR : \$ 9,099,547.50

PAGARÉ SERIE A NO. 1

NO. DE CRÉDITO S. H. F. **06006002580**

CONJUNTO HABITACIONAL: **Portales de San Juan.**

Por éste pagaré nos obligamos incondicionalmente a pagar a la orden de Hipotecaria, S. A. de C. V., Sofol, en sus oficinas ubicadas en Juárez No. 314, Col. Héroes, México, D. F., la cantidad de \$ 9,099,547.50.

Dicha cantidad causará intereses sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito a la tasa de interés ordinaria de (10.00) diez puntos porcentuales anuales, pagadera en moneda nacional sobre mensualidades vencidas, debiendo hacerse el primer pago el día 30 de septiembre de 2003.

El pagaré es un título de crédito sujeto a las disposiciones de la ley general de títulos y operaciones de crédito y se expide de conformidad con el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre quien lo suscribe e Hipotecaria, S. A. de C. V., Sofol el 10 de septiembre de 2003. ante el protocolo del Lic. Manuel García López, Notario núm. 80 del Distrito Federal, sin restarle las características de literalidad y autonomía que ése título de crédito consigna.

México, D. F., 03 de septiembre de 2003.

Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V.

Lic. América León López.

Misión de Tancoyotl 35, Col. Las Misiones, México D. F., C. P. 55060 Tel.: 55 11 36 79

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.
Sociedad de Objeto Limitado.

No. de Crédito 6006002580

Fecha: 23 Septiembre 2003.

LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

ACREDITADO: INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

CONCEPTO: Crédito puente para la construcción de 250 viviendas de interés social, ubicadas en el conjunto habitacional "Portales de San Juan" en Zumpango, Edo. de México, el cual se contrató en la Escritura Pública núm. 18,315, con fecha 27 de septiembre de 2003, dando fé el Lic. Manuel García López, Notario núm. 80. del Distrito Federal.

VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS 60,663,650.00

CONCEPTO	IMPORTE EN PESOS
2a. Ministración por el 2.5% del valor del crédito	1,516,591.25
Menos	
Inspección de Obra (0.40% s/ministración)	6,066.37
Aportación a la subasta S. H. F. (1.0 décimas centavo según postura)	15,165.91
TOTAL DE GASTOS	<u>21,232.28</u>
TOTAL DÉPOSITO	<u>1,495,358.96</u>
TOTAL	<u>1,516,591.25</u>

Recibimos de Hipotecaria, S. A. De C. V., la cantidad de \$ 1,516,591.25, haciendo la retención de \$ 21,232.28 para el pago de gastos, los cuales se mencionan arriba, y \$ 1,495,358.96 a cargo de la cuenta No. 5177 9500 8836 2290 Banamex, S. A.

Inmobiliaria, VIVE, S. A. de C. V.

Lic. América León López.

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.

Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

BUENO POR : \$ 1,516,591.25

PAGARÉ SERIE A NO. 1

NO. DE CRÉDITO S. H. F. **06006002580**

CONJUNTO HABITACIONAL: **Portales de San Juan.**

Por éste pagaré nos obligamos incondicionalmente a pagar a la orden de Hipotecaria, S. A. de C. V., Sofol, en sus oficinas ubicadas en Juárez No. 314, Col. Héroes, México, D. F., la cantidad de \$ 1,516,591.25.

Dicha cantidad causará intereses sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito a la tasa de interés ordinaria de (10.00) diez puntos porcentuales anuales, pagadera en moneda nacional sobre mensualidades vencidas, debiendo hacerse el primer pago el día 30 de septiembre de 2003.

Éste pagaré es un título de crédito sujeto a las disposiciones de la ley general de títulos y operaciones de crédito y se expide de conformidad con el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre quien lo suscribe e Hipotecaria, S. A. de C. V., Sofol el 10 de septiembre de 2003 ante el protocolo del Lic. Manuel García López, Notario núm. 80 del Distrito Federal, sin restarle las características de literalidad y autonomía que ése título de crédito consigna.

México, D. F., 23 de septiembre de 2003.

Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V.

Lic. América León López.

Se generan pagarés cada vez que se entrega un porcentaje del crédito, hasta cubrir el 100% del crédito designado por la Sociedad Financiera de Objeto Limitado. De ésta forma es controlado el costo de la inversión. A continuación se presenta el cuadro de Crédito otorgado a Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V.

INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

IMPORTE TOTAL DEL CRÉDITO: \$ 66,663,650.00

TOTAL DE PAGARES

FECHA	VALOR TOTAL	% AVANCE OBRA	IMPORTE	APERT CRÉDITO	INSPEC. DE OBRA	AVALÚO	FACTIBIL	GASTOS NOTARIAL	SUB TOTAL	APORTAC SUBASTA 1%	DEPOSITO NETO				
03-09-03	66,663,650	15.00%	9,999,548	1,499,932	39,998	133,327	999,955	25,000	7,301,335	99,995	7,201,340				
27-09-03		2.50%	1,666,591		6,666				1,659,925	16,666	1,643,259				
03-10-03		8.75%	5,833,069		23,332				5,809,737	58,331	5,751,406				
23-10-03		4.50%	2,999,864		11,999				2,987,865	29,999	2,957,866				
03-11-03		9.85%	6,566,370		26,265				6,540,104	65,664	6,474,440				
23-11-03		10.25%	6,833,024		27,332				6,805,692	68,330	6,737,362				
03-12-03		7.45%	4,966,442		19,866				4,946,576	49,664	4,896,912				
23-12-03		11.15%	7,432,997		29,732				7,403,265	74,330	7,328,935				
03-01-04		3.50%	2,333,228		9,333				2,323,895	23,332	2,300,563				
23-01-04		4.50%	2,999,864		11,999				2,987,865	29,999	2,957,866				
03-02-04		5.15%	3,433,178		13,733				3,419,445	34,332	3,385,113				
23-02-04		17.40%	11,599,475		46,398				11,553,077	115,995	11,437,082				
		100%	66,663,650		1,499,932				266,655	133,327	999,955	25,000	63,738,781	666,637	63,072,145

Durante la vigencia del crédito, Inmobiliaria VIVE, S: A. de C. V. Liquidó los intereses sobre saldos insolutos diarios mensuales del crédito, a una tasa de interés ordinaria a 10 puntos porcentuales, los cuales corresponden 5 puntos a la S. H. F., y 5 puntos establecidos por la Sofol, pagaderos sobre mensualidades vencidas el último día hábil de cada mes.

Cabe destacar que hasta éste proceso, concluye el Crédito Puente, conector de la S. H. F.; la SOFOL y la inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V., el cual tuvo el objetivo de obtener los recursos necesarios para la construcción de las viviendas.

A continuación inicia el proceso del CRÉDITO PROSAVI, el cual tiene el objetivo de financiar a un particular, quien obtiene sus ingresos prestando sus servicios de forma lícita como profesionista independiente, para la obtención de su vivienda.

Como resultado del buen programa de ventas, se integraron, 250 expedientes a los clientes de Portales de San Juan, mismos que fueron revisados, analizados y aprobados por Hipotecaria S. A. de C. V., SOFOL. La aprobación de los expedientes, generó la individualización del total de las viviendas. La individualización de las viviendas es un factor importante, el cual se presenta a continuación.

Se sigue éste mismo esquema hasta completar un total de 250 créditos otorgados por la Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

HIPOTECARIA, S. A. DE C. V.

SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO.

RELACIÓN DE VIVIENDAS INDIVIDUALIZADAS

PROMOTOR: INMOBILIARIA "VIVE", S. A. DE C. V.

CONJUNTO: PORTALES DE SAN JUAN

UBICACIÓN: ZUMPANGO, EDO DE MÉXICO.

**TOTAL DE VIVIENDAS
INDIVIDUALIZADAS:** 10

VALOR S. H. F. 285,476.00

PORCENTAJE AUTORIZADO: 85%

NÚM	NOMBRE DEL ACREDITADO	CRÉDITO DE ADQ	CRÉDITO OTORG. AMORTIZ	COMISIÓN APERTUR (3%)	AVALÚO (0.25%)	GASTOS DE INVEST	GASTOS NOTAR	TOTAL GASTOS	FONDEO POR CRÉDITO OTORGADO
1	Ulises Sanchez Cerna	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
2	Maria Laura Zamora	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
3	Remigio Rivas López	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
4	Juan Carlos Herrera Ruiz	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
5	Ivan Martinez Rey	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
6	Lorena Hernández Enrique	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
7	Yessika A. Flores Sosa	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
8	Israel Nava Iniestra	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
9	Fabiola Bram Navarro	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
10	Rosario Vargas Flores	285,476.00	242,654.60	7,279.64	606.64	750.00	8,350.00	16,986.27	225,668.33
TOTALES		2,854,760.00	2,426,546.00	72,796.38	6,066.37	7,500.00	83,500.00	169,862.75	2,256,683.26
IMPORTE DEL CRÉDITO OTORGADO:			2,426,546.00						

En el primer grupo de individualización, la Lic. Rosario Vargas Flores, integró su documentación, cumpliendo con todos los requisitos solicitados por Inmobiliaria Vive, S. A. de C. V. – Sofol, para la aprobación de su crédito individual.

La Lic. Vargas, individualizó su vivienda en el mes de septiembre de 2004, con un valor S. H. F., de \$285,476.00, Otorgándole por pertenecer a la economía formal el 85% del crédito hipotecario, equivalente a \$242,654.60.

A continuación, se presenta el análisis del cliente, efectuado por Inmobiliaria Vive, S. A. de C. V., la aprobación de sus operaciones, la formalización del crédito individual, (Contrato de Apertura con Intereses y Garantía Hipotecaria), así como la Tabla de Amortización correspondiente a cada uno de sus pagos.

El Contrato de Apertura con Intereses y Garantía Hipotecaria, reúne la siguiente información:

1. Análisis del solicitante.
2. Escritura Constitutiva del Crédito. (Se detallarán los puntos más sobresalientes de la misma)
3. Contrato de Cobertura (el cual forma parte de la escritura).



INMOBILIARIA VIVE, S. A. DE C. V.

CRÉDITOS PRESENTADOS AL COMITÉ DE CONSEJO

NOMBRE DEL SOLICITANTE	Rosario Vargas Flores
REFERENCIAS	Lic. en Administración Pública, desarrolla su profesión como ejecutivo de una cadena de radiodifusión nacional. Presenta declaración de impuestos, sus ingresos son personales, su nivel de escolaridad es Licenciatura.
EDAD	33 Años
ESTADO CIVIL	Casada
ANTIGÜEDAD EN EL EMPLEO	5 Años
INGRESO FAMILIAR	15,000.00
PROBLEMAS CREDITICIOS	No Reporta
CRÉDITO A LA VIVIENDA	85%
TIPO DE ECONOMÍA	Formal.

Lic. América León López.

Director General.

Misión de Tancoyotl 35, Col. Las Misiones, México D. F., C. P. 55060 Tel.: 55 11 36 79

LIC. MANUEL GARCÍA LÓPEZ.

NOTARÍA PÚBLICA NO. 80

-----**NÚMERO QUINCEMIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE**-----

En la Cd. de México, D. F. a 10 de septiembre de 2004, yo el Lic. Manuel García López. Titular de la Notaría Pública No. 80, de México, D. F., hago constar los siguientes actos:

- I. La cancelación de gravamen hipotecario, que ante mí otorgan la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., en su carácter de Fiduciario. Como acreedor, Hipotecaria, S. A. de C. V. Y como deudor, Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V.
- II. El contrato de Compra-Venta que ante mí otorgan Inmobiliaria VIVE, S. A. de C. V. Como parte vendedora y Rosario Vargas Flores como parte adquirente.
- III. El contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria que celebran:
 - A. Por una parte, Hipotecaria, S. A. de C. V., representada por los señores Lic. Alejandro Pérez Gutiérrez e Ing. Gabriel Pérez Gutiérrez, a quien por lo sucesivo se les denominará únicamente Hipotecaria.
 - B. Por otra parte, la Lic. Rosario Vargas Flores, a quien en lo sucesivo se le denominará acreditado.

-----**DECLARACIONES**-----

I. DE EL ACREDITADO. El acreditado, con el fin de obtener crédito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, en los términos del artículo 112 de la Ley de instituciones de Crédito, lo siguiente:

- a. Que la información contenida en ésta escritura, en la solicitud de crédito y en cualquier otro documento presentado por él a la Hipotecaria, es cierta.
- b. Que no tienen obligación contingente alguna en su contra, que pudiera tener efecto adverso en su situación financiera o en sus operaciones, que tampoco se encuentra sujeto a ningún proceso o procedimiento civil, mercantil, penal, laboral, administrativo o fiscal, que de resolverse en su contra, motivaría un cambio que afecte a su situación financiera.
- c. Que tiene plena posesión y dominio de todos los bienes indicados en la solicitud de crédito, por lo que dichos bienes se encuentran libres de todo gravamen o limitación de dominio,

con excepción de aquellos que el Acreditado ha hecho por escrito del conocimiento de la Hipotecaria.

- d. Que desea adquirir el inmueble objeto del presente instrumento, por lo cual requiere que la Hipotecaria le otorgue un crédito hipotecario.
- e. Que cuenta con la capacidad legal necesaria para celebrar éstos contratos y cumplirlos en los términos, así como para suscribir títulos de crédito y constituir las garantías que sean necesarias por los contratos que en éste acto se formalizan y por lo tanto, no requiere de autorización alguna.
- f. Que tiene conocimiento de que obtiene un crédito hipotecario de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, quien lo otorga con recursos provenientes de la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., el cual se concede de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento y otras disposiciones legales, independientemente de la legislación aplicable a cada acto jurídico.
- g. Que previo a la firma del presente instrumento, ha liquidado a la parte vendedora todos los gastos previos que se obligó a cumplir con motivo de la compra venta del inmueble que adquiere, incluyendo la cantidad que por concepto de enganche entregó al vendedor.

II. DE LA HIPOTECARIA. Declaran los representantes legales de la hipotecaria, que:

- a. Su representada es una Sociedad Financiera de objeto Limitado debidamente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana.
- b. Su objeto social prevé la posibilidad de otorgar créditos hipotecarios y celebrar contratos de cobertura.
- c. Tienen las facultades necesarias para obligar a su poderdante, en los términos del presente contrato, según consta en el instrumento público, así como que sus facultades de representación, a la fecha se encuentran vigentes y no le han sido revocadas ni modificadas de ninguna forma.
- d. Los recursos para otorgar el crédito que en éste instrumento se consigna, fueron otorgados por la SHF tanto para el contrato de apertura de crédito, como para el contrato de cobertura, agregando que para éste último, cuenta con la obligación de dicho fondo para cubrir las amortizaciones que le permitan otorgar al acreditado final, una cobertura en los términos que se plantean en éste instrumento.

III. DECLARACIONES COMUNES. Las partes que intervienen en el presente contrato, declaran:

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA. DEFINICIONES. Para efectos del presente contrato, las partes convienen en definir el significado de los siguientes términos:

SHF. Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.

LA HIPOTECARIA. Hipotecaria, Sociedad Anónima de Capital Variable y Sociedad de Objeto Limitado.

ACCESORIOS. Cualquiera de las prestaciones, gastos, comisiones y/o demás erogaciones en que incurra el Acreditado con relación al contrato.

EL INMUEBLE. La casa habitación, construcciones y terreno, objeto de éste instrumento, que adquiere el Acreditado cubriendo el precio de la operación con el crédito hipotecario que en éste documento se formaliza.

PARTE VENDEDORA. Inmobiliaria VIVE, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SEGUNDA. APERTURA DEL CRÉDITO SIMPLE. La Hipotecaria otorga a el Acreditado un crédito bajo la forma de Apertura de Crédito Simple con Intereses y Garantía Hipotecaria en los términos de éste contrato para que lo destine a la adquisición del inmueble por la cantidad de \$285,476.00 (Doscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos setenta y seis pesos 00/100 M. N.) Otorgándole por pertenecer a la economía formal el 85% del crédito hipotecario, equivalente a \$242,654.60. (Doscientos cuarenta y dos mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos 60/100 M. N.)

En el importe, no quedan comprendidos los accesorios, comisiones, ni los intereses que deba cubrir el Acreditado a la Hipotecaria.

TERCERA. COMISIONES. La Hipotecaria cobrará a el Acreditado por concepto de comisiones las siguientes cantidades:

- a. La cantidad equivalente a tres por ciento calculado sobre el monto del crédito por concepto de comisión por apertura, pagadero a la firma del presente contrato.

CUARTA. DISPOSICIÓN. La disposición del crédito, se realizará mediante la firma del recibo correspondiente.

QUINTA. PAGO DEL CRÉDITO Y ACCESORIOS. A partir de ésta fecha el Acreditado se obliga a restituir el importe del crédito, así como a pagar los intereses y accesorios que se estipulan en los términos del contrato a la Hipotecaria, mediante amortizaciones vencidas, el mismo día en que se cubran los intereses ordinarios del crédito, sin necesidad de previo requerimiento ni recordatorio alguno.

SEXTA. INTERESES ORDINARIOS. El crédito causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos a una tasa de interés anual de 11.80%. A partir de ésta fecha los intereses serán pagaderos por mensualidades vencidas, a mas tardar el día primero del mes siguiente al periodo que corresponda pagar.

SÉPTIMA. FORMA DE PAGO. El crédito se liquidará con trescientos sesenta pagos mensuales consecutivos, el plazo máximo será de 30 años.

OCTAVA. INTERESES MORATORIOS. En caso de que el Acreditado no cubra oportunamente a la Hipotecaria algún pago por principal, interés o accesorio del crédito objeto de éste contrato, pagará a éste, en adición a los intereses previstos en la cláusula sexta, intereses moratorios a razón de multiplicar por un punto cinco veces la tasa de interés y ésta se aplicará al saldo de las mensualidades vencidas.

NOVENA. PAGOS ANTICIPADOS. Sin que la Hipotecaria pueda hacer algún cargo adicional, el Acreditado podrá pagar por anticipado, total o parcialmente el crédito a su cargo, en las fechas en que deba cubrir los intereses del crédito señalado en la cláusula sexta. Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del día primero del mes siguiente a la fecha en que se efectuó el pago anticipado, repercutiendo en el plazo para la amortización del crédito a que se refiere la cláusula séptima, siempre que el monto sea igual o superior al importe de un pago mensual.

DÉCIMA. APLICACIÓN DE PAGOS. Todo pago que realice el Acreditado, se aplicará en primer lugar a cubrir los intereses, en segundo a los accesorios y en tercer lugar el pago del capital.

DÉCIMA PRIMERA. HIPOTECA. El Acreditado, sin perjuicio de la obligación general que tienen de responder con todos sus bienes presentes y futuros, y en garantía del pago preferente y puntual del crédito, sus intereses y sus accesorios, así como del cumplimiento de todas y cada una de las otras obligaciones que se deriven o puedan derivar del presente instrumento, de la Ley o de Resolución judicial, Hipoteca en primer lugar y grado a favor de la SHF, quien comparece exclusivamente en éste acto a aceptar dicha hipoteca, y en segundo lugar y grado a favor de Hipoteca, S. A. de C. V., SOFOL, quien también acepta dicha garantía hipotecaria, respecto del inmueble objeto del presente instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA. DEPOSITARIO. En caso de que la Hipotecaria decida dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y decida ejercer las acciones correspondientes, el Acreditado manifiesta en éste acto que, renuncia desde el momento a ser depositario del inmueble hipotecario.

DÉCIMA TERCERA. SEGUROS. El Acreditado se obliga a contratar en la fecha de firma de éste contrato y a mantenerlo vigente durante la vida del crédito, un seguro contra daños provenientes de incendio, rayo, explosión, temblor, erupción volcánica y/o vientos tempestuosos, por una suma asegurada

igual al valor de la parte destructible del inmueble hipotecado. El Acreditado se obliga a contratar un seguro de vida e invalidez total y permanente, por una suma que asegure el equivalente del saldo insoluto del crédito, designando en ambos seguros a la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. como beneficiario en primer lugar con el carácter de irrevocable, y en segundo a la Hipotecaria, también con el carácter de irrevocable en ambos seguros.

DÉCIMA CUARTA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. El crédito, sus intereses y accesorios se darán pro vencidos anticipadamente del pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, si el Acreditado incumple cualquiera de las obligaciones contraídas en éste contrato y si en particular, ocurriesen cualesquiera de los siguientes eventos.

- a. Si el acreditado dejara de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviera obligado conforme éste contrato.
- b. Si el acreditado emplease el importe del crédito o parte del mismo para fines diferentes de los pactados, o si se comprueba que ha dado un destino distinto al convenido.
- c. Si afectare el acreditado el inmueble otorgado en garantía con un gravamen distinto del que se constituye en el presente contrato.
- d. Si cualquiera de las declaraciones hechas por el acreditado en la solicitud de crédito o en éste contrato, fuesen falsas.
- e. Si el acreditado no mantiene vigente en todos sus términos el contrato de cobertura que se contiene dentro de la presente escritura, o no cubriera las comisiones y demás obligaciones que de él se desprenden.

DÉCIMA QUINTA. ESTIPULACIONES PARA EL CASO DE EJECUCIÓN. Las partes convienen en que la Hipotecaria podrá exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Acreditado y podrá optar por cualquiera de los procedimientos establecidos por el Código de Procedimientos Civiles.

DÉCIMA SEXTA. LUGAR DE PAGO. Todos los pagos que el Acreditado deba realizar con motivo de éste contrato, deberán efectuarse en el domicilio que para tal efecto designe la Hipotecaria, sin perjuicio de lo anterior, el Acreditado podrá realizar sus pagos en cualquiera de las sucursales que para dichos efectos designe la institución.

DÉCIMA SÉPTIMA. TÍTULO EJECUTIVO. El presente contrato junto con la certificación del adeudo que haga el contador general de la Hipotecaria, constituirán título ejecutivo en contra del Acreditado, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

DÉCIMA OCTAVA. ESTADOS DE CUENTA. La Hipotecaria, enviará mensualmente a el Acreditado al domicilio del inmueble que se adquiere, un estado de cuenta en el que, de manera clara se indique el saldo insoluto del crédito, la tasa de interés establecida, el pago mensual neto a su cargo y las primas de seguros.

DÉCIMA NOVENA. GASTOS. Todos los gastos que se llegasen a ocasionar con motivo de la formalización del presente contrato, su inscripción y cancelación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y gastos y cuotas en caso de juicios, serán a cargo del Acreditado.

VIGÉSIMA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Los títulos de las cláusulas que aparecen en el presente contrato, se han puesto con el exclusivo propósito de facilitar su lectura, por lo tanto, no definen, ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

VIGÉSIMA PRIMERA. JURISDICCIÓN. Para todo lo relacionado con el cumplimiento y la interpretación del presente contrato, las partes expresamente convienen en someterse a las leyes de México y a los Tribunales de la Ciudad de México, a elección de la parte actora, por lo que el Acreditado renuncia a la aplicación de cualquier otra Ley o a la Jurisdicción de cualquier otro tribunal que por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualesquiera otra causa, pudiese corresponder.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Cesión. En éste acto la Hipotecaria hace del conocimiento de el Acreditado, de que en caso de que la Hipotecaria incumpla con cualquiera de las obligaciones que tenga a su cargo frente a la Sociedad Hipotecaria Federal, y en general cuando el mismo fondo considere que, a su juicio la Hipotecaria no reúne los requisitos y cualidades necesarias para la operación de los recursos materia de éste financiamiento, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento, en el manejo de los recursos de la SHF, sin limitación alguna, los derechos derivados del presente contrato, para que los ejercite por si o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del financiamiento material del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. SUSTITUCIÓN DE DEUDOR. Las partes convienen en que la hipotecaria podrá aceptar la sustitución del deudo, siempre y cuando quien sustituya al acreditado en sus derechos y obligaciones reúna los requisitos necesarios para ser considerado sujeto de crédito para éste tipo de vivienda. El deudor sustituto deberá cubrir los gastos y pagar las comisiones que se originen con motivo de la sustitución.

VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS. La hipotecaria, en éste acto hace del conocimiento del acreditado que podrá ceder o transmitir total o parcialmente los derechos del crédito, los derechos derivados de la garantía hipotecaria y los derechos de cobranza y administración nacidos del presente contrato, sin necesidad de notificarlo, ni de hacer dicha cesión mediante escritura pública y, en

consecuencia, sin necesidad de inscribir de que la hipotecaria deje de llevar la administración de los créditos, bastará con la notificación por escrito que la hipotecaria dirija a el acreditado.

VIGÉSIMA QUINTA. PENA CONVENCIONAL. En caso de incumplir a cualquiera de las estipulaciones del presente contrato por parte del acreditado, se dará por vencido anticipadamente el plazo y se exigirá el pago total del principal, intereses y demás accesorios. Así mismo, el acreditado pagará a la hipotecaria una pena convencional cuyo monto será igual a la diferencia entre el saldo insoluto del crédito vigente a la fecha y el monto del saldo que habría resultado si el crédito hubiera devengado desde su inicio, una tasa de uno punto cinco veces la tasa de interés ordinaria, sin incluir cualquier interés moratorio. El pago de ésta sanción será independiente al cobro de los intereses moratorios establecidos en el presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. DEMÉRITO DE LA GARANTÍA. Si el inmueble hipotecado sufre un deterioro tal que a juicio de la hipotecaria o de la SHF resultare insuficiente para asegurar el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, el acreditado conviene en mejorar la garantía dentro de los ocho días siguientes a la solicitud que le formule la hipotecaria o la SHF, si no se lleva a cabo, se procederá al cobro del crédito de sus intereses y accesorios legales, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.

-----CONTRATO DE COBERTURA-----

PRIMERA. La hipotecaria otorga a el acreditado una cobertura como complemento al pago de la mensualidad que debe realizar en términos del contrato de apertura de crédito que se contienen en el presente instrumento, de conformidad con los términos y condiciones que se establecen en las cláusulas subsecuentes.

SEGUNDA. Los pagos que realice el acreditado permanecerán constantes, hasta que sea incrementado el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal.

TERCERA. Los derechos que adquiere el acreditado en éste contrato están sujetos a que se mantengan al corriente del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contrajo en el contrato de apertura de crédito que se contiene en ésta escritura.

CUARTA. Las partes convienen en que éste contrato permanecerá vigente mientras lo esté el contrato de apertura de crédito que en el mismo instrumento se formaliza.

QUINTA. Las partes acuerdan que no obstante la relación que resulta entre el presente contrato y el contrato de apertura de crédito contenido en ésta escritura, por ser el primero, una facilidad para cumplir las obligaciones de pago que tiene el acreditado, cada uno de éstos contratos son independientes uno del otro, por lo que su exigibilidad no se sujeta a la existencia, alcances y validez de cualquiera de ellos, más allá de lo establecido en dichos contratos.

SEXTA. La duración máxima del presente contrato será de treinta años y sólo podrá darse por terminado mediante la extinción del contrato de apertura de crédito contenido en la presente escritura.

Lic. Rosario Vargas Flores

Adquirente.

Lic. América León López.

Inmobiliaria Vive, S. A. de C. V.

Lic. Alejandro Pérez Gutiérrez.

Hipotecaria, S. A. de C. V.

El crédito hipotecario de la Lic. Rosario Vargas Flores, reviste las siguientes características y condiciones financieras.

TIPO DE VIVIENDA	B-3 160 SMM
PLAZO	30 AÑOS
VALOR DE VIVIENDA	285,476.00
VALOR DE CRÉDITO	242,654.60
FACTOR DE PAGO	2.20
AMORTIZACIÓN MENSUAL	1,482.89 *Aumenta de acuerdo al salario mínimo general vigente para el Distrito Federal
INTERESES	$I = ((S) (TI) (D)) / 360$
REFINANCIAMIENTO	DIFERENCIA POSITIVA, QUE RESULTA DE RESTAR LOS INTERESES A LA EROGACIÓN
PAGO A CAPITAL	DIFERENCIA NEGATIVA, QUE RESULTA DE RESTAR LOS INTERESES A LA EROGACIÓN MENSUAL

El crédito Prosavi otorgado a Rosario Vargas Flores, será amortizado en un plazo a treinta años de la siguiente manera, tomando en cuenta que el importe de la amortización aumenta de acuerdo con el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, para efectos de desarrollar el caso práctico, se tomará como incremento anual al salario mínimo vigente el 3.00% anual y que la tasa de interés interbancaria, la cual es determinada por el Banco de México, se mantenga con una fluctuación entre el 1.00% y el 20% mensual.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

INSTITUCIÓN: **INMOBILIARIA VIVE, S.A. DE C.V.**
 CONTRATO: **6006002580 - 10**
 CONJUNTO HABITACIONAL: **PORTALES DE SAN JUAN.**
 NOMBRE DEL ACREDITADO: **ROSARIO VARGAS FLORES**

AÑO	MES	SALDO ADQ	TASA	DIAS	INTERES	PAGO	EROGAC	% EROGAC	EROG NETA	REFINAN (PAGO CAPITAL)	TOTAL A COBRAR
2004	SEP	242,654.60	16.05%	30	3,245.51	1	1,482.89	100%	1,482.89	1,762.62	1,482.89
	OCT	244,417.22	20.45%	31	4,304.12	2	1,482.89	100%	1,482.89	2,821.23	1,482.89
	NOV	247,238.44	23.15%	30	4,769.64	3	1,482.89	100%	1,482.89	3,286.75	1,482.89
	DIC	250,525.20	24.76%	31	5,341.48	4	1,482.89	100%	1,482.89	3,858.59	1,482.89
2005	ENE	254,383.78	22.90%	31	5,016.31	5	1,527.38	100%	1,527.38	3,488.93	1,527.38
	FEB	257,872.71	21.45%	28	4,302.18	6	1,527.38	100%	1,527.38	2,774.80	1,527.38
	MAR	260,647.51	21.05%	31	4,724.60	7	1,527.38	100%	1,527.38	3,197.22	1,527.38
	ABR	263,844.73	16.84%	30	3,702.62	8	1,527.38	100%	1,527.38	2,175.24	1,527.38
	MAY	266,019.97	16.16%	31	3,701.82	9	1,527.38	100%	1,527.38	2,174.44	1,527.38
	JUN	268,194.40	14.82%	30	3,312.20	10	1,527.38	100%	1,527.38	1,784.82	1,527.38
	JUL	269,979.22	15.62%	31	3,631.37	11	1,527.38	100%	1,527.38	2,103.99	1,527.38
	AGO	272,083.21	15.08%	31	3,533.15	12	1,527.38	100%	1,527.38	2,005.77	1,527.38
	SEP	274,088.99	15.17%	30	3,464.94	13	1,527.38	100%	1,527.38	1,937.56	1,527.38
	OCT	276,026.55	14.94%	31	3,551.08	14	1,527.38	100%	1,527.38	2,023.70	1,527.38
	NOV	278,050.25	14.25%	30	3,301.85	15	1,527.38	100%	1,527.38	1,774.47	1,527.38
	DIC	279,824.72	13.26%	31	3,195.13	16	1,527.38	100%	1,527.38	1,667.75	1,527.38
2006	ENE	281,492.47	12.42%	31	3,010.56	17	1,573.20	100%	1,573.20	1,437.36	1,573.20
	FEB	282,929.83	12.29%	29	2,801.08	18	1,573.20	100%	1,573.20	1,227.88	1,573.20
	MAR	284,157.71	12.18%	31	2,980.34	19	1,573.20	100%	1,573.20	1,407.14	1,573.20
	ABR	285,564.85	10.67%	30	2,539.15	20	1,573.20	100%	1,573.20	965.95	1,573.20
	MAY	286,530.80	9.48%	31	2,339.05	21	1,573.20	100%	1,573.20	765.85	1,573.20

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	JUN	287,296.65	9.51%	30	2,276.83	22	1,573.20	100%	1,573.20	703.63	1,573.20
	JUL	288,000.27	10.53%	31	2,611.44	23	1,573.20	100%	1,573.20	1,038.24	1,573.20
	AGO	289,038.52	9.98%	31	2,483.96	24	1,573.20	100%	1,573.20	910.76	1,573.20
	SEP	289,949.28	10.05%	30	2,428.33	25	1,573.20	100%	1,573.20	855.13	1,573.20
	OCT	290,804.41	10.29%	31	2,576.77	26	1,573.20	100%	1,573.20	1,003.57	1,573.20
	NOV	291,807.97	10.51%	30	2,555.75	27	1,573.20	100%	1,573.20	982.55	1,573.20
	DIC	292,790.53	11.44%	31	2,884.31	28	1,573.20	100%	1,573.20	1,311.11	1,573.20
2007	ENE	294,101.64	11.39%	31	2,884.57	29	1,620.40	100%	1,620.40	1,264.17	1,620.40
	FEB	295,365.81	11.66%	28	2,678.64	30	1,620.40	100%	1,620.40	1,058.24	1,620.40
	MAR	296,424.05	11.63%	31	2,968.60	31	1,620.40	100%	1,620.40	1,348.20	1,620.40
	ABR	297,772.25	11.08%	30	2,749.43	32	1,620.40	100%	1,620.40	1,129.03	1,620.40
	MAY	298,901.28	10.32%	31	2,656.24	33	1,620.40	100%	1,620.40	1,035.84	1,620.40
	JUN	299,937.12	8.79%	30	2,197.04	34	1,620.40	100%	1,620.40	576.64	1,620.40
	JUL	300,513.76	6.47%	31	1,674.28	35	1,620.40	100%	1,620.40	53.88	1,620.40
	AGO	300,567.64	5.24%	31	1,356.23	36	1,620.40	100%	1,620.40	- 264.17	1,620.40
	SEP	300,303.46	4.45%	30	1,113.63	37	1,620.40	100%	1,620.40	- 506.77	1,620.40
	OCT	299,796.69	4.52%	31	1,166.88	38	1,620.40	100%	1,620.40	- 453.52	1,620.40
	NOV	299,343.17	4.89%	30	1,219.82	39	1,620.40	100%	1,620.40	- 400.58	1,620.40
	DIC	298,942.59	3.58%	31	921.57	40	1,620.40	100%	1,620.40	- 698.83	1,620.40
2008	ENE	298,243.76	7.58%	31	1,946.70	41	1,669.01	100%	1,669.01	277.69	1,669.01
	FEB	298,521.45	9.40%	28	2,182.52	42	1,669.01	100%	1,669.01	513.51	1,669.01
	MAR	299,034.97	8.89%	31	2,289.20	43	1,669.01	100%	1,669.01	620.19	1,669.01
	ABR	299,655.15	7.16%	30	1,787.94	44	1,669.01	100%	1,669.01	118.93	1,669.01
	MAY	299,774.09	6.87%	31	1,773.41	45	1,669.01	100%	1,669.01	104.40	1,669.01
	JUN	299,878.49	7.05%	30	1,761.79	46	1,669.01	100%	1,669.01	92.78	1,669.01
	JUL	299,971.27	8.00%	31	2,066.47	47	1,669.01	100%	1,669.01	397.46	1,669.01
	AGO	300,368.72	9.03%	31	2,335.62	48	1,669.01	100%	1,669.01	666.61	1,669.01
	SEP	301,035.33	11.05%	30	2,772.03	49	1,669.01	100%	1,669.01	1,103.02	1,669.01
	OCT	302,138.35	16.04%	31	4,173.20	50	1,669.01	100%	1,669.01	2,504.19	1,669.01

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	NOV	304,642.55	15.87%	30	4,028.90	51	1,669.01	100%	1,669.01	2,359.89	1,669.01
	DIC	307,002.43	14.58%	31	3,854.42	52	1,669.01	100%	1,669.01	2,185.41	1,669.01
2009	ENE	309,187.84	11.36%	31	3,024.54	53	1,719.08	100%	1,719.08	1,305.46	1,719.08
	FEB	310,493.30	11.15%	28	2,692.67	54	1,719.08	100%	1,719.08	973.59	1,719.08
	MAR	311,466.89	13.05%	31	3,500.11	55	1,719.08	100%	1,719.08	1,781.03	1,719.08
	ABR	313,247.92	15.05%	30	3,928.65	56	1,719.08	100%	1,719.08	2,209.57	1,719.08
	MAY	315,457.49	16.05%	31	4,359.89	57	1,719.08	100%	1,719.08	2,640.81	1,719.08
	JUN	318,098.30	15.50%	30	4,108.77	58	1,719.08	100%	1,719.08	2,389.69	1,719.08
	JUL	320,487.99	14.98%	31	4,134.12	59	1,719.08	100%	1,719.08	2,415.04	1,719.08
	AGO	322,903.02	13.89%	31	3,862.19	60	1,719.08	100%	1,719.08	2,143.11	1,719.08
	SEP	325,046.13	13.76%	30	3,727.20	61	1,719.08	100%	1,719.08	2,008.12	1,719.08
	OCT	327,054.25	12.29%	31	3,461.23	62	1,719.08	100%	1,719.08	1,742.15	1,719.08
	NOV	328,796.40	13.28%	30	3,638.68	63	1,719.08	100%	1,719.08	1,919.60	1,719.08
	DIC	330,716.00	6.28%	31	1,788.44	64	1,719.08	100%	1,719.08	69.36	1,719.08
2010	ENE	330,785.36	5.28%	31	1,503.97	65	1,770.65	100%	1,770.65	- 266.68	1,770.65
	FEB	330,518.68	6.68%	29	1,778.56	66	1,770.65	100%	1,770.65	7.91	1,770.65
	MAR	330,526.59	6.25%	31	1,778.88	67	1,770.65	100%	1,770.65	8.23	1,770.65
	ABR	330,534.81	6.42%	30	1,768.36	68	1,770.65	100%	1,770.65	- 2.29	1,770.65
	MAY	330,532.52	6.87%	31	1,955.38	69	1,770.65	100%	1,770.65	184.73	1,770.65
	JUN	330,717.25	7.17%	30	1,976.04	70	1,770.65	100%	1,770.65	205.39	1,770.65
	JUL	330,922.63	7.98%	31	2,273.99	71	1,770.65	100%	1,770.65	503.34	1,770.65
	AGO	331,425.97	6.58%	31	1,877.90	72	1,770.65	100%	1,770.65	107.25	1,770.65
	SEP	331,533.22	5.31%	30	1,467.03	73	1,770.65	100%	1,770.65	- 303.62	1,770.65
	OCT	331,229.60	4.42%	31	1,260.70	74	1,770.65	100%	1,770.65	- 509.95	1,770.65
	NOV	330,719.65	9.93%	30	2,736.71	75	1,770.65	100%	1,770.65	966.06	1,770.65
	DIC	331,685.71	8.81%	31	2,516.30	76	1,770.65	100%	1,770.65	745.65	1,770.65
2011	ENE	332,431.35	8.75%	31	2,504.78	77	1,823.77	100%	1,823.77	681.01	1,823.77
	FEB	333,112.36	7.99%	28	2,070.11	78	1,823.77	100%	1,823.77	246.34	1,823.77
	MAR	333,358.70	7.32%	31	2,101.27	79	1,823.77	100%	1,823.77	277.50	1,823.77

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	ABR	333,636.20	6.52%	30	1,812.76	80	1,823.77	100%	1,823.77	-	11.01	1,823.77
	MAY	333,625.19	6.85%	31	1,967.93	81	1,823.77	100%	1,823.77	-	144.16	1,823.77
	JUN	333,769.34	5.55%	30	1,543.68	82	1,823.77	100%	1,823.77	-	280.09	1,823.77
	JUL	333,489.26	3.21%	31	921.82	83	1,823.77	100%	1,823.77	-	901.95	1,823.77
	AGO	332,587.31	4.87%	31	1,394.74	84	1,823.77	100%	1,823.77	-	429.03	1,823.77
	SEP	332,158.28	5.02%	30	1,389.53	85	1,823.77	100%	1,823.77	-	434.24	1,823.77
	OCT	331,724.04	5.91%	31	1,688.20	86	1,823.77	100%	1,823.77	-	135.57	1,823.77
	NOV	331,588.47	6.07%	30	1,677.28	87	1,823.77	100%	1,823.77	-	146.49	1,823.77
	DIC	331,441.98	6.86%	31	1,957.90	88	1,823.77	100%	1,823.77	-	134.13	1,823.77
2012	ENE	331,576.11	9.80%	31	2,798.13	89	1,878.48	100%	1,878.48	-	919.65	1,878.48
	FEB	332,495.76	8.45%	28	2,185.24	90	1,878.48	100%	1,878.48	-	306.76	1,878.48
	MAR	332,802.52	7.52%	31	2,155.08	91	1,878.48	100%	1,878.48	-	276.60	1,878.48
	ABR	333,079.12	12.06%	30	3,347.45	92	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,468.97	1,878.48
	MAY	334,548.09	5.35%	31	1,541.24	93	1,878.48	100%	1,878.48	-	337.24	1,878.48
	JUN	334,210.85	6.28%	30	1,749.04	94	1,878.48	100%	1,878.48	-	129.44	1,878.48
	JUL	334,081.41	7.15%	31	2,056.92	95	1,878.48	100%	1,878.48	-	178.44	1,878.48
	AGO	334,259.85	6.96%	31	2,003.33	96	1,878.48	100%	1,878.48	-	124.85	1,878.48
	SEP	334,384.70	3.90%	30	1,086.75	97	1,878.48	100%	1,878.48	-	791.73	1,878.48
	OCT	333,592.97	6.84%	31	1,964.86	98	1,878.48	100%	1,878.48	-	86.38	1,878.48
	NOV	333,679.35	6.16%	30	1,712.89	99	1,878.48	100%	1,878.48	-	165.59	1,878.48
	DIC	333,513.76	4.82%	31	1,384.27	100	1,878.48	100%	1,878.48	-	494.21	1,878.48
2013	ENE	333,019.55	5.62%	31	1,611.63	101	1,934.83	100%	1,934.83	-	323.20	1,934.83
	FEB	332,696.34	5.08%	28	1,314.52	102	1,934.83	100%	1,934.83	-	620.31	1,934.83
	MAR	332,076.03	5.17%	31	1,478.38	103	1,934.83	100%	1,934.83	-	456.45	1,934.83
	ABR	331,619.58	4.94%	30	1,365.17	104	1,934.83	100%	1,934.83	-	569.66	1,934.83
	MAY	331,049.92	4.25%	31	1,211.55	105	1,934.83	100%	1,934.83	-	723.28	1,934.83
	JUN	330,326.64	3.26%	30	897.39	106	1,934.83	100%	1,934.83	-	1,037.44	1,934.83
	JUL	329,289.20	3.12%	31	884.69	107	1,934.83	100%	1,934.83	-	1,050.14	1,934.83
	AGO	328,239.06	2.29%	31	647.27	108	1,934.83	100%	1,934.83	-	1,287.56	1,934.83

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	SEP	326,951.50	3.10%	30	844.62	109	1,934.83	100%	1,934.83	-	1,090.21	1,934.83
	OCT	325,861.29	3.37%	31	945.63	110	1,934.83	100%	1,934.83	-	989.20	1,934.83
	NOV	324,872.10	6.48%	30	1,754.31	111	1,934.83	100%	1,934.83	-	180.52	1,934.83
	DIC	324,691.58	6.85%	31	1,915.23	112	1,934.83	100%	1,934.83	-	19.60	1,934.83
2014	ENE	324,671.97	7.50%	31	2,096.84	113	1,992.87	100%	1,992.87		103.96	1,992.87
	FEB	324,775.94	7.89%	29	2,064.22	114	1,992.87	100%	1,992.87		71.35	1,992.87
	MAR	324,847.29	6.05%	31	1,692.36	115	1,992.87	100%	1,992.87	-	300.51	1,992.87
	ABR	324,546.79	5.29%	30	1,430.71	116	1,992.87	100%	1,992.87	-	562.16	1,992.87
	MAY	323,984.63	7.89%	31	2,201.21	117	1,992.87	100%	1,992.87		208.34	1,992.87
	JUN	324,192.96	6.44%	30	1,739.84	118	1,992.87	100%	1,992.87	-	253.03	1,992.87
	JUL	323,939.93	6.39%	31	1,782.48	119	1,992.87	100%	1,992.87	-	210.39	1,992.87
	AGO	323,729.54	6.66%	31	1,856.59	120	1,992.87	100%	1,992.87	-	136.28	1,992.87
	SEP	323,593.26	6.63%	30	1,787.85	121	1,992.87	100%	1,992.87	-	205.02	1,992.87
	OCT	323,388.24	6.06%	31	1,687.55	122	1,992.87	100%	1,992.87	-	305.32	1,992.87
	NOV	323,082.92	7.08%	30	1,906.19	123	1,992.87	100%	1,992.87	-	86.68	1,992.87
	DIC	322,996.23	8.79%	31	2,444.81	124	1,992.87	100%	1,992.87		451.94	1,992.87
2015	ENE	323,448.18	6.47%	31	1,802.06	125	2,052.66	100%	2,052.66	-	250.60	2,052.66
	FEB	323,197.58	5.24%	28	1,317.21	126	2,052.66	100%	2,052.66	-	735.45	2,052.66
	MAR	322,462.13	4.45%	31	1,235.66	127	2,052.66	100%	2,052.66	-	817.00	2,052.66
	ABR	321,645.12	4.52%	30	1,211.53	128	2,052.66	100%	2,052.66	-	841.13	2,052.66
	MAY	320,803.99	4.89%	31	1,350.85	129	2,052.66	100%	2,052.66	-	701.81	2,052.66
	JUN	320,102.19	3.58%	30	954.97	130	2,052.66	100%	2,052.66	-	1,097.69	2,052.66
	JUL	319,004.50	7.58%	31	2,082.21	131	2,052.66	100%	2,052.66		29.55	2,052.66
	AGO	319,034.05	9.40%	31	2,582.40	132	2,052.66	100%	2,052.66		529.74	2,052.66
	SEP	319,563.79	8.01%	30	2,133.09	133	2,052.66	100%	2,052.66		80.43	2,052.66
	OCT	319,644.22	7.56%	31	2,080.88	134	2,052.66	100%	2,052.66		28.22	2,052.66
	NOV	319,672.45	6.09%	30	1,622.34	135	2,052.66	100%	2,052.66	-	430.32	2,052.66
	DIC	319,242.12	5.89%	31	1,619.18	136	2,052.66	100%	2,052.66	-	433.48	2,052.66
2016	ENE	318,808.64	9.46%	31	2,597.05	137	2,114.24	100%	2,114.24		482.81	2,114.24

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	FEB	319,291.45	9.03%	28	2,242.49	138	2,114.24	100%	2,114.24	128.25	2,114.24
	MAR	319,419.70	8.88%	31	2,442.50	139	2,114.24	100%	2,114.24	328.26	2,114.24
	ABR	319,747.96	8.04%	30	2,142.31	140	2,114.24	100%	2,114.24	28.07	2,114.24
	MAY	319,776.03	7.89%	31	2,172.61	141	2,114.24	100%	2,114.24	58.37	2,114.24
	JUN	319,834.40	8.54%	30	2,274.82	142	2,114.24	100%	2,114.24	160.58	2,114.24
	JUL	319,994.98	9.74%	31	2,683.87	143	2,114.24	100%	2,114.24	569.63	2,114.24
	AGO	320,564.61	5.15%	31	1,421.62	144	2,114.24	100%	2,114.24	- 692.62	2,114.24
	SEP	319,871.99	4.32%	30	1,151.54	145	2,114.24	100%	2,114.24	- 962.70	2,114.24
	OCT	318,909.29	4.07%	31	1,117.69	146	2,114.24	100%	2,114.24	- 996.55	2,114.24
	NOV	317,912.74	5.43%	30	1,438.56	147	2,114.24	100%	2,114.24	- 675.68	2,114.24
	DIC	317,237.05	5.50%	31	1,502.47	148	2,114.24	100%	2,114.24	- 611.77	2,114.24
2017	ENE	316,625.28	4.98%	31	1,357.79	149	2,177.67	100%	2,177.67	- 819.87	2,177.67
	FEB	315,805.41	5.07%	28	1,245.33	150	2,177.67	100%	2,177.67	- 932.34	2,177.67
	MAR	314,873.06	5.00%	31	1,355.70	151	2,177.67	100%	2,177.67	- 821.97	2,177.67
	ABR	314,051.10	5.25%	30	1,373.97	152	2,177.67	100%	2,177.67	- 803.70	2,177.67
	MAY	313,247.40	6.35%	31	1,712.85	153	2,177.67	100%	2,177.67	- 464.82	2,177.67
	JUN	312,782.59	6.28%	30	1,636.90	154	2,177.67	100%	2,177.67	- 540.77	2,177.67
	JUL	312,241.81	5.28%	31	1,419.66	155	2,177.67	100%	2,177.67	- 758.01	2,177.67
	AGO	311,483.80	6.68%	31	1,791.72	156	2,177.67	100%	2,177.67	- 385.95	2,177.67
	SEP	311,097.85	6.25%	30	1,620.30	157	2,177.67	100%	2,177.67	- 557.37	2,177.67
	OCT	310,540.49	6.42%	31	1,716.77	158	2,177.67	100%	2,177.67	- 460.90	2,177.67
	NOV	310,079.59	6.87%	30	1,775.21	159	2,177.67	100%	2,177.67	- 402.46	2,177.67
	DIC	309,677.12	7.17%	31	1,912.00	160	2,177.67	100%	2,177.67	- 265.67	2,177.67
2018	ENE	309,411.45	7.98%	31	2,126.17	161	2,243.00	100%	2,243.00	- 116.83	2,243.00
	FEB	309,294.62	8.79%	29	2,190.06	162	2,243.00	100%	2,243.00	- 52.94	2,243.00
	MAR	309,241.69	6.47%	31	1,722.91	163	2,243.00	100%	2,243.00	- 520.09	2,243.00
	ABR	308,721.59	5.24%	30	1,348.08	164	2,243.00	100%	2,243.00	- 894.92	2,243.00
	MAY	307,826.68	4.45%	31	1,179.57	165	2,243.00	100%	2,243.00	- 1,063.43	2,243.00
	JUN	306,763.25	4.52%	30	1,155.47	166	2,243.00	100%	2,243.00	- 1,087.53	2,243.00

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	JUL	305,675.73	4.89%	31	1,287.15	167	2,243.00	100%	2,243.00	-	955.85	2,243.00
	AGO	304,719.88	3.58%	31	939.38	168	2,243.00	100%	2,243.00	-	1,303.62	2,243.00
	SEP	303,416.26	7.58%	30	1,916.58	169	2,243.00	100%	2,243.00	-	326.42	2,243.00
	OCT	303,089.84	9.40%	31	2,453.34	170	2,243.00	100%	2,243.00		210.34	2,243.00
	NOV	303,300.18	14.49%	30	3,662.35	171	2,243.00	100%	2,243.00		1,419.35	2,243.00
	DIC	304,719.53	11.16%	31	2,928.35	172	2,243.00	100%	2,243.00		685.35	2,243.00
2019	ENE	305,404.89	10.93%	31	2,874.45	173	2,310.29	100%	2,310.29		564.16	2,310.29
	FEB	305,969.05	10.05%	28	2,391.66	174	2,310.29	100%	2,310.29		81.37	2,310.29
	MAR	306,050.42	9.46%	31	2,493.12	175	2,310.29	100%	2,310.29		182.83	2,310.29
	ABR	306,233.25	9.03%	30	2,304.41	176	2,310.29	100%	2,310.29	-	5.88	2,310.29
	MAY	306,227.36	8.88%	31	2,341.62	177	2,310.29	100%	2,310.29		31.33	2,310.29
	JUN	306,258.69	8.04%	30	2,051.93	178	2,310.29	100%	2,310.29	-	258.36	2,310.29
	JUL	306,000.34	7.89%	31	2,079.02	179	2,310.29	100%	2,310.29	-	231.27	2,310.29
	AGO	305,769.06	8.54%	31	2,247.28	180	2,310.29	100%	2,310.29	-	63.01	2,310.29
	SEP	305,706.05	9.74%	30	2,481.31	181	2,310.29	100%	2,310.29		171.02	2,310.29
	OCT	305,877.07	10.15%	31	2,673.45	182	2,310.29	100%	2,310.29		363.16	2,310.29
	NOV	306,240.23	9.32%	30	2,378.47	183	2,310.29	100%	2,310.29		68.18	2,310.29
	DIC	306,308.41	7.07%	31	1,864.82	184	2,310.29	100%	2,310.29	-	445.47	2,310.29
2020	ENE	305,862.94	5.43%	31	1,430.16	185	2,379.60	100%	2,379.60	-	949.43	2,379.60
	FEB	304,913.51	5.50%	28	1,304.35	186	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,075.25	2,379.60
	MAR	303,838.26	4.98%	31	1,302.96	187	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,076.64	2,379.60
	ABR	302,761.62	5.07%	30	1,279.17	188	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,100.43	2,379.60
	MAY	301,661.19	5.00%	31	1,298.82	189	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,080.78	2,379.60
	JUN	300,580.41	5.25%	30	1,315.04	190	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,064.56	2,379.60
	JUL	299,515.85	6.35%	31	1,637.77	191	2,379.60	100%	2,379.60	-	741.83	2,379.60
	AGO	298,774.02	6.28%	31	1,615.70	192	2,379.60	100%	2,379.60	-	763.90	2,379.60
	SEP	298,010.12	5.28%	30	1,311.24	193	2,379.60	100%	2,379.60	-	1,068.36	2,379.60
	OCT	296,941.76	6.68%	31	1,708.08	194	2,379.60	100%	2,379.60	-	671.52	2,379.60
	NOV	296,270.24	6.25%	30	1,543.07	195	2,379.60	100%	2,379.60	-	836.53	2,379.60

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	DIC	295,433.71	6.42%	31	1,633.26	196	2,379.60	100%	2,379.60	- 746.34	2,379.60
2021	ENE	294,687.37	6.87%	31	1,743.32	197	2,450.99	100%	2,450.99	- 707.67	2,450.99
	FEB	293,979.70	7.17%	28	1,639.43	198	2,450.99	100%	2,450.99	- 811.56	2,450.99
	MAR	293,168.14	7.98%	31	2,014.55	199	2,450.99	100%	2,450.99	- 436.44	2,450.99
	ABR	292,731.70	6.58%	30	1,605.15	200	2,450.99	100%	2,450.99	- 845.84	2,450.99
	MAY	291,885.86	5.31%	31	1,334.65	201	2,450.99	100%	2,450.99	- 1,116.34	2,450.99
	JUN	290,769.52	4.42%	30	1,071.00	202	2,450.99	100%	2,450.99	- 1,379.99	2,450.99
	JUL	289,389.53	9.93%	31	2,474.52	203	2,450.99	100%	2,450.99	23.53	2,450.99
	AGO	289,413.06	8.81%	31	2,195.60	204	2,450.99	100%	2,450.99	- 255.39	2,450.99
	SEP	289,157.67	8.75%	30	2,108.44	205	2,450.99	100%	2,450.99	- 342.55	2,450.99
	OCT	288,815.12	7.99%	31	1,987.13	206	2,450.99	100%	2,450.99	- 463.86	2,450.99
	NOV	288,351.26	7.32%	30	1,758.94	207	2,450.99	100%	2,450.99	- 692.05	2,450.99
	DIC	287,659.21	6.52%	31	1,615.05	208	2,450.99	100%	2,450.99	- 835.94	2,450.99
2022	ENE	286,823.27	6.85%	31	1,691.86	209	2,524.52	100%	2,524.52	- 832.66	2,524.52
	FEB	285,990.61	5.55%	29	1,278.62	210	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,245.90	2,524.52
	MAR	284,744.70	3.21%	31	787.08	211	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,737.44	2,524.52
	ABR	283,007.26	4.87%	30	1,148.54	212	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,375.98	2,524.52
	MAY	281,631.28	5.02%	31	1,217.43	213	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,307.09	2,524.52
	JUN	280,324.19	5.91%	30	1,380.60	214	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,143.92	2,524.52
	JUL	279,180.27	6.07%	31	1,459.26	215	2,524.52	100%	2,524.52	- 1,065.26	2,524.52
	AGO	278,115.01	6.86%	31	1,642.89	216	2,524.52	100%	2,524.52	- 881.63	2,524.52
	SEP	277,233.38	9.80%	30	2,264.07	217	2,524.52	100%	2,524.52	- 260.45	2,524.52
	OCT	276,972.93	8.45%	31	2,015.36	218	2,524.52	100%	2,524.52	- 509.16	2,524.52
	NOV	276,463.77	7.52%	30	1,732.51	219	2,524.52	100%	2,524.52	- 792.01	2,524.52
	DIC	275,671.76	11.05%	31	2,623.09	220	2,524.52	100%	2,524.52	98.57	2,524.52
2023	ENE	275,770.33	5.35%	31	1,270.46	221	2,600.26	100%	2,600.26	- 1,329.80	2,600.26
	FEB	274,440.53	6.28%	28	1,340.49	222	2,600.26	100%	2,600.26	- 1,259.77	2,600.26
	MAR	273,180.76	7.15%	31	1,681.96	223	2,600.26	100%	2,600.26	- 918.30	2,600.26
	ABR	272,262.46	6.96%	30	1,579.12	224	2,600.26	100%	2,600.26	- 1,021.14	2,600.26

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	MAY	271,241.32	3.90%	31	910.92	225	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,689.34	2,600.26
	JUN	269,551.98	6.84%	30	1,536.45	226	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,063.81	2,600.26
	JUL	268,488.17	6.16%	31	1,424.18	227	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,176.08	2,600.26
	AGO	267,312.09	4.82%	31	1,109.49	228	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,490.77	2,600.26
	SEP	265,821.32	5.62%	30	1,244.93	229	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,355.33	2,600.26
	OCT	264,465.99	5.08%	31	1,156.89	230	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,443.37	2,600.26
	NOV	263,022.63	5.17%	30	1,133.19	231	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,467.07	2,600.26
	DIC	261,555.55	4.94%	31	1,112.63	232	2,600.26	100%	2,600.26	-	1,487.63	2,600.26
2024	ENE	260,067.92	4.25%	31	951.78	233	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,726.49	2,678.27
	FEB	258,341.43	3.26%	28	655.04	234	2,678.27	100%	2,678.27	-	2,023.23	2,678.27
	MAR	256,318.20	2.47%	31	545.17	235	2,678.27	100%	2,678.27	-	2,133.10	2,678.27
	ABR	254,185.10	2.29%	30	485.07	236	2,678.27	100%	2,678.27	-	2,193.20	2,678.27
	MAY	251,991.90	2.18%	31	473.04	237	2,678.27	100%	2,678.27	-	2,205.23	2,678.27
	JUN	249,786.68	3.37%	30	701.48	238	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,976.79	2,678.27
	JUL	247,809.89	6.48%	31	1,382.78	239	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,295.49	2,678.27
	AGO	246,514.40	5.51%	31	1,169.64	240	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,508.63	2,678.27
	SEP	245,005.78	5.53%	30	1,129.07	241	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,549.20	2,678.27
	OCT	243,456.57	4.98%	31	1,044.02	242	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,634.25	2,678.27
	NOV	241,822.33	5.05%	30	1,017.67	243	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,660.60	2,678.27
	DIC	240,161.73	5.29%	31	1,094.00	244	2,678.27	100%	2,678.27	-	1,584.27	2,678.27
2025	ENE	238,577.46	5.51%	31	1,131.98	245	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,626.63	2,758.62
	FEB	236,950.82	6.44%	28	1,186.86	246	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,571.76	2,758.62
	MAR	235,379.06	6.39%	31	1,295.17	247	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,463.45	2,758.62
	ABR	233,915.62	6.66%	30	1,298.23	248	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,460.39	2,758.62
	MAY	232,455.23	6.63%	31	1,327.13	249	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,431.49	2,758.62
	JUN	231,023.74	6.06%	30	1,166.67	250	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,591.95	2,758.62
	JUL	229,431.79	7.08%	31	1,398.77	251	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,359.85	2,758.62
	AGO	228,071.93	8.79%	31	1,726.31	252	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,032.31	2,758.62
	SEP	227,039.63	6.47%	30	1,224.12	253	2,758.62	100%	2,758.62	-	1,534.50	2,758.62

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	OCT	225,505.13	5.24%	31	1,017.53	254	2,758.62	100%	2,758.62	- 1,741.09	2,758.62
	NOV	223,764.04	4.45%	30	829.79	255	2,758.62	100%	2,758.62	- 1,928.83	2,758.62
	DIC	221,835.21	4.52%	31	863.43	256	2,758.62	100%	2,758.62	- 1,895.19	2,758.62
2026	ENE	219,940.02	4.89%	31	926.13	257	2,841.38	100%	2,841.38	- 1,915.25	2,841.38
	FEB	218,024.78	3.58%	29	628.76	258	2,841.38	100%	2,841.38	- 2,212.62	2,841.38
	MAR	215,812.16	7.58%	31	1,408.65	259	2,841.38	100%	2,841.38	- 1,432.73	2,841.38
	ABR	214,379.43	9.40%	30	1,679.31	260	2,841.38	100%	2,841.38	- 1,162.07	2,841.38
	MAY	213,217.35	10.33%	31	1,896.63	261	2,841.38	100%	2,841.38	- 944.75	2,841.38
	JUN	212,272.60	11.25%	30	1,990.06	262	2,841.38	100%	2,841.38	- 851.32	2,841.38
	JUL	211,421.28	12.53%	31	2,281.18	263	2,841.38	100%	2,841.38	- 560.20	2,841.38
	AGO	210,861.07	13.25%	31	2,405.87	264	2,841.38	100%	2,841.38	- 435.51	2,841.38
	SEP	210,425.56	13.85%	30	2,428.66	265	2,841.38	100%	2,841.38	- 412.72	2,841.38
	OCT	210,012.84	12.86%	31	2,325.66	266	2,841.38	100%	2,841.38	- 515.72	2,841.38
	NOV	209,497.12	12.80%	30	2,234.64	267	2,841.38	100%	2,841.38	- 606.74	2,841.38
	DIC	208,890.38	12.05%	31	2,167.53	268	2,841.38	100%	2,841.38	- 673.85	2,841.38
2027	ENE	208,216.53	11.89%	31	2,131.85	269	2,926.62	100%	2,926.62	- 794.77	2,926.62
	FEB	207,421.75	11.08%	28	1,787.51	270	2,926.62	100%	2,926.62	- 1,139.11	2,926.62
	MAR	206,282.65	11.80%	31	2,096.06	271	2,926.62	100%	2,926.62	- 830.56	2,926.62
	ABR	205,452.09	10.15%	30	1,737.78	272	2,926.62	100%	2,926.62	- 1,188.84	2,926.62
	MAY	204,263.25	13.28%	31	2,335.86	273	2,926.62	100%	2,926.62	- 590.76	2,926.62
	JUN	203,672.49	16.07%	30	2,727.51	274	2,926.62	100%	2,926.62	- 199.11	2,926.62
	JUL	203,473.39	15.43%	31	2,703.54	275	2,926.62	100%	2,926.62	- 223.08	2,926.62
	AGO	203,250.31	15.50%	31	2,712.83	276	2,926.62	100%	2,926.62	- 213.79	2,926.62
	SEP	203,036.51	14.98%	30	2,534.57	277	2,926.62	100%	2,926.62	- 392.05	2,926.62
	OCT	202,644.47	15.07%	31	2,629.71	278	2,926.62	100%	2,926.62	- 296.91	2,926.62
	NOV	202,347.55	15.00%	30	2,529.34	279	2,926.62	100%	2,926.62	- 397.28	2,926.62
	DIC	201,950.28	15.25%	31	2,652.00	280	2,926.62	100%	2,926.62	- 274.62	2,926.62
2028	ENE	201,675.66	14.28%	31	2,479.94	281	3,014.42	100%	3,014.42	- 534.48	3,014.42
	FEB	201,141.18	13.28%	28	2,077.56	282	3,014.42	100%	3,014.42	- 936.86	3,014.42

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	MAR	200,204.32	11.28%	31	1,944.65	283	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,069.77	3,014.42
	ABR	199,134.55	9.83%	30	1,631.24	284	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,383.18	3,014.42
	MAY	197,751.38	8.56%	31	1,457.65	285	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,556.77	3,014.42
	JUN	196,194.60	8.00%	30	1,307.96	286	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,706.46	3,014.42
	JUL	194,488.15	9.53%	31	1,596.05	287	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,418.37	3,014.42
	AGO	193,069.77	8.16%	31	1,356.64	288	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,657.78	3,014.42
	SEP	191,411.99	8.25%	30	1,315.96	289	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,698.46	3,014.42
	OCT	189,713.53	9.78%	31	1,597.70	290	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,416.72	3,014.42
	NOV	188,296.81	6.47%	30	1,015.23	291	3,014.42	100%	3,014.42	-	1,999.19	3,014.42
	DIC	186,297.63	5.24%	31	840.62	292	3,014.42	100%	3,014.42	-	2,173.80	3,014.42
2029	ENE	184,123.82	4.42%	31	700.80	293	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,404.06	3,104.85
	FEB	181,719.77	4.52%	28	638.85	294	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,466.00	3,104.85
	MAR	179,253.76	5.56%	31	858.23	295	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,246.62	3,104.85
	ABR	177,007.14	3.00%	30	442.52	296	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,662.33	3,104.85
	MAY	174,344.81	4.58%	31	687.60	297	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,417.25	3,104.85
	JUN	171,927.55	8.53%	30	1,222.12	298	3,104.85	100%	3,104.85	-	1,882.73	3,104.85
	JUL	170,044.82	4.49%	31	657.46	299	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,447.39	3,104.85
	AGO	167,597.43	1.16%	31	167.41	300	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,937.44	3,104.85
	SEP	164,659.99	1.19%	30	163.29	301	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,941.56	3,104.85
	OCT	161,718.43	1.05%	31	146.22	302	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,958.63	3,104.85
	NOV	158,759.80	1.03%	30	136.27	303	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,968.58	3,104.85
	DIC	155,791.22	2.08%	31	279.04	304	3,104.85	100%	3,104.85	-	2,825.81	3,104.85
2030	ENE	152,965.41	4.88%	31	642.79	305	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,555.20	3,198.00
	FEB	150,410.21	5.19%	29	628.36	306	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,569.64	3,198.00
	MAR	147,840.56	5.98%	31	761.30	307	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,436.70	3,198.00
	ABR	145,403.86	4.54%	30	550.11	308	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,647.89	3,198.00
	MAY	142,755.97	4.03%	31	495.40	309	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,702.60	3,198.00
	JUN	140,053.37	8.15%	30	951.20	310	3,198.00	100%	3,198.00	-	2,246.80	3,198.00
	JUL	137,806.57	11.32%	31	1,343.31	311	3,198.00	100%	3,198.00	-	1,854.69	3,198.00

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	AGO	135,951.88	12.75%	31	1,492.64	312	3,198.00	100%	3,198.00	- 1,705.36	3,198.00
	SEP	134,246.52	15.43%	30	1,726.19	313	3,198.00	100%	3,198.00	- 1,471.81	3,198.00
	OCT	132,774.70	15.50%	31	1,772.17	314	3,198.00	100%	3,198.00	- 1,425.83	3,198.00
	NOV	131,348.88	14.98%	30	1,639.67	315	3,198.00	100%	3,198.00	- 1,558.33	3,198.00
	DIC	129,790.55	13.07%	31	1,460.76	316	3,198.00	100%	3,198.00	- 1,737.24	3,198.00
2031	ENE	128,053.30	12.00%	31	1,323.22	317	3,293.94	100%	3,293.94	- 1,970.72	3,293.94
	FEB	126,082.58	11.87%	28	1,163.92	318	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,130.02	3,293.94
	MAR	123,952.57	10.35%	31	1,104.73	319	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,189.21	3,293.94
	ABR	121,763.35	9.80%	30	994.40	320	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,299.54	3,293.94
	MAY	119,463.81	7.80%	31	802.40	321	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,491.54	3,293.94
	JUN	116,972.27	6.68%	30	651.15	322	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,642.79	3,293.94
	JUL	114,329.48	6.25%	31	615.31	323	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,678.63	3,293.94
	AGO	111,650.85	6.42%	31	617.24	324	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,676.70	3,293.94
	SEP	108,974.16	6.87%	30	623.88	325	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,670.06	3,293.94
	OCT	106,304.09	7.17%	31	656.34	326	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,637.60	3,293.94
	NOV	103,666.49	8.18%	30	706.66	327	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,587.28	3,293.94
	DIC	101,079.21	6.58%	31	572.73	328	3,293.94	100%	3,293.94	- 2,721.21	3,293.94
2032	ENE	98,358.00	5.31%	31	449.74	329	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,943.02	3,392.76
	FEB	95,414.98	4.42%	28	328.02	330	3,392.76	100%	3,392.76	- 3,064.74	3,392.76
	MAR	92,350.24	9.93%	31	789.67	331	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,603.09	3,392.76
	ABR	89,747.15	8.81%	30	658.89	332	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,733.87	3,392.76
	MAY	87,013.28	8.75%	31	655.62	333	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,737.14	3,392.76
	JUN	84,276.14	7.99%	30	561.14	334	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,831.62	3,392.76
	JUL	81,444.52	7.32%	31	513.37	335	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,879.39	3,392.76
	AGO	78,565.13	6.52%	31	441.10	336	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,951.66	3,392.76
	SEP	75,613.47	6.85%	30	431.63	337	3,392.76	100%	3,392.76	- 2,961.13	3,392.76
	OCT	72,652.34	5.55%	31	347.22	338	3,392.76	100%	3,392.76	- 3,045.54	3,392.76
	NOV	69,606.80	3.21%	30	186.20	339	3,392.76	100%	3,392.76	- 3,206.56	3,392.76
	DIC	66,400.24	4.87%	31	278.46	340	3,392.76	100%	3,392.76	- 3,114.30	3,392.76

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

2033	ENE	63,285.93	5.02%	31	273.57	341	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,220.97	3,494.54
	FEB	60,064.96	5.91%	28	276.10	342	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,218.44	3,494.54
	MAR	56,846.52	6.07%	31	297.13	343	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,197.41	3,494.54
	ABR	53,649.11	6.86%	30	306.69	344	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,187.85	3,494.54
	MAY	50,461.27	9.80%	31	425.84	345	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,068.70	3,494.54
	JUN	47,392.56	8.45%	30	333.72	346	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,160.82	3,494.54
	JUL	44,231.75	7.52%	31	286.43	347	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,208.11	3,494.54
	AGO	41,023.63	12.06%	31	426.03	348	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,068.51	3,494.54
	SEP	37,955.12	5.35%	30	169.22	349	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,325.32	3,494.54
	OCT	34,629.80	6.28%	31	187.27	350	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,307.27	3,494.54
	NOV	31,322.53	7.15%	30	186.63	351	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,307.91	3,494.54
	DIC	28,014.62	6.96%	31	167.90	352	3,494.54	100%	3,494.54	-	3,326.64	3,494.54
2034	ENE	24,687.98	3.90%	31	82.91	353	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,516.47	3,599.38
	FEB	21,171.51	6.84%	29	116.66	354	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,482.72	3,599.38
	MAR	17,688.79	6.16%	31	93.83	355	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,505.55	3,599.38
	ABR	14,183.24	4.82%	30	56.97	356	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,542.41	3,599.38
	MAY	10,640.83	5.62%	31	51.50	357	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,547.88	3,599.38
	JUN	7,092.94	5.08%	30	30.03	358	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,569.35	3,599.38
	JUL	3,523.59	5.17%	31	15.69	359	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,583.69	3,599.38
	AGO	- 60.10	4.94%	31	- 0.26	360	3,599.38	100%	3,599.38	-	3,599.64	3,599.38

TOTAL DE INTERESES

617,207.85

863,522.19

La Lic. Rosario Vargas Flores, toma a su favor el crédito hipotecario Prosavi denominado *tú opción*, el cual permite hacer pagos anticipados a capital, al hacerlos reduce el plazo de crédito hipotecario e implica un ahorro en los intereses.

Los pagos anticipados correspondientes se efectuaron en los siguientes montos y fechas respectivamente.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE
DIC-1998.	IGUALA	15,000.00
DIC-1999.	IGUALA	16,500.00
DIC-2000.	IGUALA	18,150.00
DIC-2001.	IGUALA	19,965.00
DIC-2002.	IGUALA	21,961.50
DIC-2003.	IGUALA	24,157.65
DIC-2004.	IGUALA	26,573.42
DIC-2005.	IGUALA	29,230.76
DIC-2006.	IGUALA	32,153.83
DIC-2007.	IGUALA	32,016.10
TOTAL DE PAGOS ANTICIPADOS		235,708.25

Tú opción, es una herramienta flexible de pago, la cual permite hacer pagos anticipados a capital, ofreciendo un considerable ahorro de intereses y en la reducción del plazo de liquidación del crédito.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

INSTITUCIÓN: **INMOBILIARIA VIVE, S.A. DE C.V.**
 CONTRATO: **6006002580 - 10**
 CONJUNTO HABITACIONAL: **PORTALES DE SAN JUAN.**
 NOMBRE DEL ACREDITADO: **ROSARIO VARGAS FLORES**

AÑO	MES	SALDO ADQ	TASA	DIAS	INTERES	PAGO	EROGAC	% EROGAC	EROG NETA	REFINAN (PAGO CAPITAL)	TOTAL A COBRAR
2004	SEP	242,654.60	16.05%	30	3,245.51	1	1,482.89	100%	1,482.89	1,762.62	1,482.89
	OCT	244,417.22	20.45%	31	4,304.12	2	1,482.89	100%	1,482.89	2,821.23	1,482.89
	NOV	247,238.44	23.15%	30	4,769.64	3	1,482.89	100%	1,482.89	3,286.75	1,482.89
	DIC	250,525.20	24.76%	31	5,341.48	4	1,482.89	100%	1,482.89	3,858.59	1,482.89
	REC	- 15,000.00	24.76%	1	- 10.32	4	1,482.89	100%	-	- 10.32	-
2005	ENE	239,373.47	22.90%	31	4,720.31	5	1,527.38	100%	1,527.38	3,192.94	1,527.38
	FEB	242,566.40	21.45%	28	4,046.82	6	1,527.38	100%	1,527.38	2,519.44	1,527.38
	MAR	245,085.84	21.05%	31	4,442.52	7	1,527.38	100%	1,527.38	2,915.14	1,527.38
	ABR	248,000.98	16.84%	30	3,480.28	8	1,527.38	100%	1,527.38	1,952.90	1,527.38
	MAY	249,953.88	16.16%	31	3,478.25	9	1,527.38	100%	1,527.38	1,950.87	1,527.38
	JUN	251,904.74	14.82%	30	3,111.02	10	1,527.38	100%	1,527.38	1,583.64	1,527.38
	JUL	253,488.39	15.62%	31	3,409.56	11	1,527.38	100%	1,527.38	1,882.18	1,527.38
	AGO	255,370.57	15.08%	31	3,316.13	12	1,527.38	100%	1,527.38	1,788.75	1,527.38
	SEP	257,159.32	15.17%	30	3,250.92	13	1,527.38	100%	1,527.38	1,723.54	1,527.38
	OCT	258,882.86	14.94%	31	3,330.53	14	1,527.38	100%	1,527.38	1,803.15	1,527.38
	NOV	260,686.01	14.25%	30	3,095.65	15	1,527.38	100%	1,527.38	1,568.27	1,527.38
	DIC	262,254.27	13.26%	31	2,994.51	16	1,527.38	100%	1,527.38	1,467.13	1,527.38
	REC	- 16,500.00	13.26%	1	- 6.08	16	1,527.38	100%	-	- 6.08	-
2006	ENE	247,215.32	12.42%	31	2,643.97	17	1,573.20	100%	1,573.20	1,070.77	1,573.20
	FEB	248,286.09	12.29%	29	2,458.10	18	1,573.20	100%	1,573.20	884.90	1,573.20
	MAR	249,170.99	12.18%	31	2,613.39	19	1,573.20	100%	1,573.20	1,040.19	1,573.20
	ABR	250,211.18	10.67%	30	2,224.79	20	1,573.20	100%	1,573.20	651.59	1,573.20

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	MAY	250,862.77	9.48%	31	2,047.88	21	1,573.20	100%	1,573.20	474.68	1,573.20
	JUN	251,337.45	9.51%	30	1,991.85	22	1,573.20	100%	1,573.20	418.65	1,573.20
	JUL	251,756.10	10.53%	31	2,282.80	23	1,573.20	100%	1,573.20	709.60	1,573.20
	AGO	252,465.70	9.98%	31	2,169.66	24	1,573.20	100%	1,573.20	596.46	1,573.20
	SEP	253,062.16	10.05%	30	2,119.40	25	1,573.20	100%	1,573.20	546.20	1,573.20
	OCT	253,608.36	10.29%	31	2,247.18	26	1,573.20	100%	1,573.20	673.98	1,573.20
	NOV	254,282.34	10.51%	30	2,227.09	27	1,573.20	100%	1,573.20	653.89	1,573.20
	DIC	254,936.23	11.44%	31	2,511.41	28	1,573.20	100%	1,573.20	938.21	1,573.20
	REC	- 18,150.00	11.44%	1	- 5.77	28	1,573.20	100%	-	- 5.77	-
2007	ENE	237,718.66	11.39%	31	2,331.56	29	1,620.40	100%	1,620.40	711.16	1,620.40
	FEB	238,429.83	11.66%	28	2,162.29	30	1,620.40	100%	1,620.40	541.89	1,620.40
	MAR	238,971.72	11.63%	31	2,393.24	31	1,620.40	100%	1,620.40	772.84	1,620.40
	ABR	239,744.55	11.08%	30	2,213.64	32	1,620.40	100%	1,620.40	593.24	1,620.40
	MAY	240,337.80	10.32%	31	2,135.80	33	1,620.40	100%	1,620.40	515.40	1,620.40
	JUN	240,853.20	8.79%	30	1,764.25	34	1,620.40	100%	1,620.40	143.85	1,620.40
	JUL	240,997.05	6.47%	31	1,342.69	35	1,620.40	100%	1,620.40	- 277.71	1,620.40
	AGO	240,719.34	5.24%	31	1,086.18	36	1,620.40	100%	1,620.40	- 534.22	1,620.40
	SEP	240,185.11	4.45%	30	890.69	37	1,620.40	100%	1,620.40	- 729.71	1,620.40
	OCT	239,455.40	4.52%	31	932.01	38	1,620.40	100%	1,620.40	- 688.39	1,620.40
	NOV	238,767.01	4.89%	30	972.98	39	1,620.40	100%	1,620.40	- 647.42	1,620.40
	DIC	238,119.59	3.58%	31	734.07	40	1,620.40	100%	1,620.40	- 886.33	1,620.40
	REC	- 19,965.00	3.58%	1	- 1.99	40	1,620.40	100%	-	- 1.99	-
2008	ENE	217,266.27	7.58%	31	1,418.15	41	1,669.01	100%	1,669.01	- 250.87	1,669.01
	FEB	217,015.41	9.40%	28	1,586.62	42	1,669.01	100%	1,669.01	- 82.39	1,669.01
	MAR	216,933.02	8.89%	31	1,660.68	43	1,669.01	100%	1,669.01	- 8.33	1,669.01
	ABR	216,924.69	7.16%	30	1,294.32	44	1,669.01	100%	1,669.01	- 374.69	1,669.01
	MAY	216,550.00	6.87%	31	1,281.07	45	1,669.01	100%	1,669.01	- 387.94	1,669.01
	JUN	216,162.07	7.05%	30	1,269.95	46	1,669.01	100%	1,669.01	- 399.06	1,669.01
	JUL	215,763.01	8.00%	31	1,486.37	47	1,669.01	100%	1,669.01	- 182.64	1,669.01

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	AGO	215,580.36	9.03%	31	1,676.32	48	1,669.01	100%	1,669.01	7.31	1,669.01
	SEP	215,587.67	11.05%	30	1,985.20	49	1,669.01	100%	1,669.01	316.19	1,669.01
	OCT	215,903.86	16.04%	31	2,982.11	50	1,669.01	100%	1,669.01	1,313.10	1,669.01
	NOV	217,216.97	15.87%	30	2,872.69	51	1,669.01	100%	1,669.01	1,203.68	1,669.01
	DIC	218,420.65	14.58%	31	2,742.27	52	1,669.01	100%	1,669.01	1,073.26	1,669.01
	REC	- 21,961.50	14.58%	1	- 8.89	52	1,669.01	100%	-	- 8.89	-
2009	ENE	197,523.52	11.36%	31	1,932.22	53	1,719.08	100%	1,719.08	213.14	1,719.08
	FEB	197,736.66	11.15%	28	1,714.82	54	1,719.08	100%	1,719.08	- 4.26	1,719.08
	MAR	197,732.39	13.05%	31	2,222.02	55	1,719.08	100%	1,719.08	502.94	1,719.08
	ABR	198,235.33	15.05%	30	2,486.20	56	1,719.08	100%	1,719.08	767.12	1,719.08
	MAY	199,002.45	16.05%	31	2,750.38	57	1,719.08	100%	1,719.08	1,031.30	1,719.08
	JUN	200,033.75	15.50%	30	2,583.77	58	1,719.08	100%	1,719.08	864.69	1,719.08
	JUL	200,898.44	14.98%	31	2,591.48	59	1,719.08	100%	1,719.08	872.40	1,719.08
	AGO	201,770.84	13.89%	31	2,413.35	60	1,719.08	100%	1,719.08	694.27	1,719.08
	SEP	202,465.11	13.76%	30	2,321.60	61	1,719.08	100%	1,719.08	602.52	1,719.08
	OCT	203,067.63	12.29%	31	2,149.08	62	1,719.08	100%	1,719.08	430.00	1,719.08
	NOV	203,497.62	13.28%	30	2,252.04	63	1,719.08	100%	1,719.08	532.96	1,719.08
	DIC	204,030.58	6.28%	31	1,103.35	64	1,719.08	100%	1,719.08	- 615.73	1,719.08
	REC	- 24,157.65	6.28%	1	- 4.21	64	1,719.08	100%	-	- 4.21	-
2010	ENE	179,252.99	5.28%	31	815.00	65	1,770.65	100%	1,770.65	- 955.65	1,770.65
	FEB	178,297.34	6.68%	29	959.44	66	1,770.65	100%	1,770.65	- 811.21	1,770.65
	MAR	177,486.13	6.25%	31	955.22	67	1,770.65	100%	1,770.65	- 815.43	1,770.65
	ABR	176,670.70	6.42%	30	945.19	68	1,770.65	100%	1,770.65	- 825.46	1,770.65
	MAY	175,845.24	6.87%	31	1,040.27	69	1,770.65	100%	1,770.65	- 730.38	1,770.65
	JUN	175,114.86	7.17%	30	1,046.31	70	1,770.65	100%	1,770.65	- 724.34	1,770.65
	JUL	174,390.52	7.98%	31	1,198.35	71	1,770.65	100%	1,770.65	- 572.30	1,770.65
	AGO	173,818.22	6.58%	31	984.87	72	1,770.65	100%	1,770.65	- 785.78	1,770.65
	SEP	173,032.45	5.31%	30	765.67	73	1,770.65	100%	1,770.65	- 1,004.98	1,770.65
	OCT	172,027.47	4.42%	31	654.76	74	1,770.65	100%	1,770.65	- 1,115.89	1,770.65

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

	NOV	170,911.57	9.93%	30	1,414.29	75	1,770.65	100%	1,770.65	-	356.36	1,770.65
	DIC	170,555.22	8.81%	31	1,293.90	76	1,770.65	100%	1,770.65	-	476.75	1,770.65
	REC	- 26,573.42	8.81%	1	- 6.50	76	1,770.65	100%	-	-	6.50	-
2011	ENE	143,498.54	8.75%	31	1,081.22	77	1,823.77	100%	1,823.77	-	742.55	1,823.77
	FEB	142,755.99	7.99%	28	887.15	78	1,823.77	100%	1,823.77	-	936.62	1,823.77
	MAR	141,819.37	7.32%	31	893.93	79	1,823.77	100%	1,823.77	-	929.84	1,823.77
	ABR	140,889.54	6.52%	30	765.50	80	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,058.27	1,823.77
	MAY	139,831.27	6.85%	31	824.81	81	1,823.77	100%	1,823.77	-	998.96	1,823.77
	JUN	138,832.31	5.55%	30	642.10	82	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,181.67	1,823.77
	JUL	137,650.64	3.21%	31	380.49	83	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,443.28	1,823.77
	AGO	136,207.36	4.87%	31	571.20	84	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,252.57	1,823.77
	SEP	134,954.79	5.02%	30	564.56	85	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,259.21	1,823.77
	OCT	133,695.58	5.91%	31	680.40	86	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,143.37	1,823.77
	NOV	132,552.21	6.07%	30	670.49	87	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,153.28	1,823.77
	DIC	131,398.93	6.86%	31	776.20	88	1,823.77	100%	1,823.77	-	1,047.57	1,823.77
	REC	- 29,230.76	6.86%	1	- 5.57	88	1,823.77	100%	-	-	5.57	-
2012	ENE	101,115.03	9.80%	31	853.30	89	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,025.18	1,878.48
	FEB	100,089.85	8.45%	28	657.81	90	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,220.67	1,878.48
	MAR	98,869.18	7.52%	31	640.23	91	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,238.25	1,878.48
	ABR	97,630.93	12.06%	30	981.19	92	1,878.48	100%	1,878.48	-	897.29	1,878.48
	MAY	96,733.64	5.35%	31	445.65	93	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,432.83	1,878.48
	JUN	95,300.81	6.28%	30	498.74	94	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,379.74	1,878.48
	JUL	93,921.07	7.15%	31	578.27	95	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,300.21	1,878.48
	AGO	92,620.86	6.96%	31	555.11	96	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,323.37	1,878.48
	SEP	91,297.49	3.90%	30	296.72	97	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,581.76	1,878.48
	OCT	89,715.72	6.84%	31	528.43	98	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,350.05	1,878.48
	NOV	88,365.67	6.16%	30	453.61	99	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,424.87	1,878.48
	DIC	86,940.80	4.82%	31	360.85	100	1,878.48	100%	1,878.48	-	1,517.63	1,878.48
	REC	- 32,153.83	4.82%	1	- 4.31	100	1,878.48	100%	-	-	4.31	-

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S. N. C.

2013	ENE	53,265.04	5.62%	31	257.77	101	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,677.06	1,934.83
	FEB	51,587.98	5.08%	28	203.83	102	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,731.00	1,934.83
	MAR	49,856.98	5.17%	31	221.96	103	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,712.87	1,934.83
	ABR	48,144.11	4.94%	30	198.19	104	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,736.64	1,934.83
	MAY	46,407.47	4.25%	31	169.84	105	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,764.99	1,934.83
	JUN	44,642.48	3.26%	30	121.28	106	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,813.55	1,934.83
	JUL	42,828.93	3.12%	31	115.07	107	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,819.76	1,934.83
	AGO	41,009.16	2.29%	31	80.87	108	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,853.96	1,934.83
	SEP	39,155.20	3.10%	30	101.15	109	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,833.68	1,934.83
	OCT	37,321.52	3.37%	31	108.30	110	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,826.53	1,934.83
	NOV	35,495.00	6.48%	30	191.67	111	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,743.16	1,934.83
	DIC	33,751.84	6.85%	31	199.09	112	1,934.83	100%	1,934.83	- 1,735.74	1,934.83
	REC	- 32,016.10	6.85%	1	- 6.09	112	1,934.83	100%	-	- 6.09	-
2014	ENE	- 6.09	7.50%	31	- 0.04	113	1,992.87	100%	1,992.87	- 1,992.91	1,992.87

TOTAL DE INTERESES

185,180.69

RESULTADOS.

Al efectuar pagos anticipados por un monto de \$ 235,708.25 en 10 amortizaciones adicionales a sus pagos, la Lic. Rosario Vargas Flores, liquida su crédito hipotecario Prosavi en un periodo de 113 mensualidades equivalentes a 9 años con 5 meses y no a los 30 años como sucedería si es que no opta por hacer pagos adicionales.

Rosario, no sólo obtiene un ahorro considerable en cuanto al tiempo de pago, sino que también en cuanto a intereses y capital, el cual se presenta a continuación.

PERIODO	INTERESES
30 AÑOS	617,207.85
9 AÑOS 5 MESES	185,180.69
DIFERENCIA	432,027.16

Rosario Vargas Flores, ahorro por concepto de intereses el importe de \$432,027.16.

En las declaraciones anuales comprendidas en los ejercicios fiscales 2004 al 2014, la Lic. Rosario Vargas, declaró los intereses efectivamente pagados en cada ejercicio, como deducción personal, obteniendo durante éstos años un impuesto sobre la renta a favor.

Una vez efectuado el último pago, se procederá a liberar el crédito hipotecario Prosavi a favor de la Lic. Rosario Vargas, con la protocolización de las escrituras de dicha propiedad a su nombre, y con ello, la inscripción de la misma en el Registro Público de la

Propiedad. Con la finalidad de acreditarla como única dueña del inmueble, otorgándole todos los derechos sobre el mismo.

Ambas opciones de pago, resultan interesante y son conocidas por los adquirentes de la vivienda desde el inicio de su crédito, siendo el mismo acreditado, quien de acuerdo con su proyección financiera decide la forma de pago.

CONCLUSIÓN.

La explosión demográfica, es uno de los principales problemas que afectan a nuestro país, provocando con ello una grave carencia en bienes y servicios para mejorar sus condiciones de vida; como escuelas, hospitales, espacios culturales, y sin lugar a duda una vivienda digna y decorosa, dicho sector es incapaz de cubrir con la demanda que año con año la población demanda.

El presente trabajo dio a conocer las opciones de financiamiento que el Banco de México y actualmente administrada por la Sociedad Hipotecaria Federal, desarrolló a fin de cubrir ésta demanda, exponiendo cuales son los apoyos con los que cuentan las personas físicas y profesionistas que laboran en forma independiente para la obtención de un crédito hipotecario. Quienes se enfrentan a la problemática de no tener acceso a las prestaciones de seguridad social y que tienen la necesidad de obtener su propio hogar.

Por lo que, podemos concluir, que los créditos hipotecarios que ofrece la Sociedad Hipotecaria Federal, son una excelente opción para que cualquier persona física que labore en forma independiente y que obtenga sus ingresos de forma lícita, podrá adquirir un bien inmueble y con ello cubrir su necesidad de vivienda.

El grado de avance en la individualización de las viviendas, independientemente de la forma de pago elegida por el acreditado, garantiza la liquidación del crédito otorgado al promotor por la Sociedad Hipotecaria Federal, a través de una SOFOL, cerrando así un ciclo de necesidad básica y fundamental, como lo es, el sector de la vivienda.

BIBLIOGRAFÍA.

1. *CONSTITUCIÓN Política de los Estados Unidos Mexicanos*, Ed. Porrúa, edición 131ª, México, D.F. 2004, p. 10.
2. *LEY Federal de la Vivienda*, Ed. Porrúa, MÉXICO 2000, 16ª. Edición.
3. *LEY del Impuesto sobre la Renta*, Ed. Gasca, , MÉXICO 2005.
4. "*Manual de Promotores de Vivienda*", S.H.F., México, 2002.
5. MORENO, Fernández Joaquín, "*Las Finanzas en la empresa*", Instituto Mexicano de Contadores Públicos, México, D. F., 1998.
6. PÉREZ, Harriss Alfredo, "*Los Estados Financieros: Su Análisis e Interpretación*", 1995.
7. MOLINA, Aznar Víctor E., "*Contabilidad para no contadores*", México, D. F., Ediciones Fiscales ISEF, 2005.
8. Enciclopedia Microsoft Encarta ~ 04. Microsoft Corporación. 2003.
9. <http://www.banxico.org.mx>
10. <http://www.shf.org.mx>