



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

EMISIÓN DE BONOS RESPALDADOS POR HIPOTECAS (BORHIS) REGLAS DE OPERACIÓN

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. (SHF)

1. ANTECEDENTES

Con el objeto de obtener recursos de largo plazo y bajo costo para satisfacer las necesidades financieras para la adquisición de vivienda en México, a través de los mercados de capitales, se han definido las reglas de operación con el fin de que las emisiones de Certificados Bursátiles Respaldados por Hipotecas (BORHIS) reciban la certificación de SHF como clase de activo.

Los emisores que cumplan con los siguientes requerimientos podrán obtener de forma escrita una constancia que avala el cumplimiento de las presentes reglas.

2. REGLAS DE OPERACIÓN

PARTICIPANTES

Para efectos del presente anexo, los participantes que intervendrán durante todo el proceso conducente a la emisión serán:

- i) Agente estructurador y colocador: realiza las gestiones de estructuración de los certificados bursátiles y se encarga de su distribución entre el público inversionista.
- ii) Asesor legal: redacta los contratos necesarios para normar el proceso de la bursatilización.
- iii) Administrador: lleva a cabo la cobranza periódica de los créditos hipotecarios que respaldan a los certificados bursátiles y prepara los reportes de cobranza.
- iv) Fiduciario: lleva a cabo las labores de distribución y reporte de la cobranza realizada por el administrador entre los tenedores de los bonos.
- v) Administrador Maestro: concilia la información producida a raíz de la cobranza y distribución de los recursos y ratifica su veracidad.
- vi) Representante Común: representa los intereses de los tenedores de los BORHIS.
- vii) Agencias calificadoras: otorgan el grado de calificación correspondiente a los BORHIS de acuerdo con sus características y escalas de calificación.
- viii) Garantes: proveedores de seguros de crédito a la vivienda ó garantías por incumplimiento; así como garantías financieras o garantías de pago oportuno e intercambios de flujos (SWAPS).



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

DOCUMENTACIÓN LEGAL

Una vez que se define a todos los participantes de la colocación, el asesor legal debe establecer en los contratos de la colocación las obligaciones de todas las partes. Dicha documentación consta de:

- Contrato de Fideicomiso.
- Contrato de Administración.
- Contrato de Cesión.
- Contrato(s) o póliza(s) de garantes asociados a los créditos y a la estructura.
- Prospecto y Suplemento.

CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación legal correspondiente debe incorporar en su redacción las siguientes características:

a) Suplemento de Información y de la estructura:

- I. Los Certificados Bursátiles Respaldados por Hipotecas (BORHIS) se emitirán en oferta pública con base en la afectación en fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a la adquisición de vivienda y/o remodelación;
- II. La emisión respectiva de los títulos cuenta con al menos dos dictámenes sobre calidad crediticia expedidos por cualquiera de las instituciones calificadoras de valores, en las cuales se le asigna una calificación AAA en escala local;
- III. Los pagos de interés y principal de los Créditos serán transferidos bajo el mismo concepto y de forma directa a los BORHIS respaldados por tales Créditos, siempre y cuando se respete la prelación de flujos que al efecto se establezca en el respectivo prospecto de colocación;
- IV. Previa a la emisión de los certificados se designó un custodio de la documentación relativa a los créditos que los respalden, independiente al administrador;
- V. En el prospecto de colocación se establece una mecánica para designar a un administrador sustituto capaz de realizar la cobranza de los créditos;
- VI. En la fecha de emisión, la estructura cuenta con un sobre colateral (constancia) mínimo equivalente a aquel que requiera el Anexo K de la Circular 15/19 del Régimen de Inversión de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR);
- VII. El Administrador de la cartera de créditos hipotecarios deberá mantener, como mínimo, durante la vigencia de la emisión una proporción del Monto de Principal



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

de los Certificados Bursátiles en forma de constancia equivalente al porcentaje que requiera el Anexo K de la Circular 15/19 del Régimen de Inversión de la CONSAR;

- VIII. El Fiduciario y/o el Fideicomitente en su carácter de Administrador de la cartera, deberá entregar a SHF, al mercado y a las autoridades que así lo requieran, la información mensual a que se refieran las disposiciones de la Circular Única de Emisoras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV); lo anterior, en el entendido que cualquier cálculo de información solicitada se hará conforme a la información de los Créditos Hipotecarios que proporcione el Administrador mediante el Reporte de Cobranza.
- IX. El fiduciario y/o administrador que reporten la información que requiere la CNBV se sujetarán al Régimen de Responsabilidades del Mercado de Valores, que sanciona la falsedad en la información revelada.
- X. Cuenta con un tercero independiente que deberá conciliar la información del Reporte de Cobranza y el Reporte de Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles, y emitirá una constancia certificando que se realizó esta revisión. Si el tercero independiente detecta alguna inconsistencia en la información deberá notificarlo al Administrador en su informe.
- XI. La emisión cuenta con una calculadora pública que permite realizar una valuación de los BORHIs utilizando la información que requiere el inciso VIII.
- XII. Los BORHIs deberán contar con una combinación de mecanismos de seguridad dentro de los que se encuentren los siguientes:
 - 1. Seguro de crédito a la vivienda ó Garantía Por Incumplimiento (GPI);
 - 2. Una serie subordinada;
 - 3. Garantía financiera o Garantía de Pago Oportuno (GPO), y
 - 4. Nivel mínimo de aforo o capital retenido por el fideicomitente, entendiéndose por esta variable al porcentaje de la cartera que es fideicomitada en exceso del valor del Instrumento Bursatilizado al momento de la emisión;
 - 5. Reservas aportadas desde un inicio.

Asimismo, en el contrato de fideicomiso y suplemento deben los establecerse criterios de elegibilidad de la cartera a fideicomitir:

- I. Los Créditos están destinados exclusivamente para la adquisición de vivienda nueva o usada o para la redención de pasivos asumidos para la adquisición de vivienda nueva o usada en la República Mexicana y cada uno deberá cuenta con un seguro de vida y de daños vigentes, con pólizas válidas y exigibles;



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL



"2009, Año de la Reforma Liberal".

- II. A la fecha de cesión, los créditos cuentan con un LTV máximo de 90% y en el caso que el crédito se otorgue con apego al artículo 43 bis de la Ley del INFONAVIT para complementar el pago del acreditado o amortización del principal, el LTV máximo será del 95%.
- III. Cuentan con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento, para el pago por incumplimiento de los deudores de créditos a la vivienda, otorgados por una entidad financiera facultada para ello;

La razón crédito, respecto al valor de la vivienda (LTV), no es mayor al 80%, considerando tanto los anticipos de pago que proporcione el acreditado, como la cobertura crediticia que al efecto se ha contratado para dichos créditos.

Los créditos que en su razón crédito, respecto al valor de la vivienda fue igual o inferior al 80%, cuentan con una certificación sobre la calidad de la documentación contenida en el expediente de crédito y se exceptúan de contar con un seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento;

- III. Se cuenta con identificación individual, verdadera y precisa del saldo insoluto de cada uno de los créditos a la fecha de la cesión;
- IV. Cada crédito cuenta con un expediente de crédito completo y debidamente integrado que contiene por lo menos el primer testimonio de la escritura pública en la que consta el Crédito y su garantía, con todas las modificaciones en su caso, con evidencia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Para el caso de que la originación del crédito no excedió de un año, el expediente de crédito cuenta con al menos copia simple de la escritura respectiva y la boleta de entrada del primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, esperando que una vez liberado dicho primer testimonio, se incorpore al expediente de crédito respectivo;
- V. Ningún crédito ha incumplido en más de tres pagos mensuales de principal, intereses, comisiones, primas u otras cantidades pagaderas por el acreditado al amparo del contrato que documenta el crédito;
- VII. El cedente tiene los derechos preferentes sobre las garantías de cada uno de los créditos objeto de la cesión al Emisor.