

México, D. F., 5 de septiembre de 2001.

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

Referencia: 50/2001

**Asunto: Modificación al archivo de Consolidación
del Programa PROSAVI y PROFIVI.**

En cumplimiento a las peticiones presentadas por diversos intermediarios financieros, se modifica el formato de "Estructura del Archivo Texto para entregar información de consolidación de conjuntos bajo el nuevo producto financiero de FOVI", que consta actualmente de 46 columnas, y se incrementará a 47, con objeto de incluir el seguro en UDIS, fuera de la anualidad pero dentro de la cobertura, y el seguro en pesos. Asimismo, se suprime la columna correspondiente al número de solicitud de crédito (columna 4 del formato anterior).

Se anexa el nuevo formato de Estructura que corresponde a las 47 columnas, el cual estará vigente a partir del próximo día 17 de septiembre, por lo que se recomienda tomar las medidas pertinentes, a fin de que en la fecha antes mencionada se realicen los descuentos a través del nuevo formato de estructura. Dicha medida aplica para las subastas realizadas a partir del presente año; asimismo, se entenderá como solicitud para la disposición de recursos, por lo que no será necesario presentar la mencionada solicitud mediante documento.

Atentamente

**Banco de México
Fondo de Operación y Financiamiento
Bancario a la Vivienda**

**Estructura del Archivo TEXTO
para entregar información de consolidación de conjuntos
bajo el nuevo producto financiero de FOVI.**

El nombre del archivo se formará por las letras **PP** más los últimos 5 dígitos del Número de asignación de FOVI.

Ejemplo:
 Para la Institución Financiera: 601
 Con el Numero de asignación: 0860100156
El archivo Texto (ASCII) se llamará: PP00156.TXT

Las columnas deben estar separadas por tabuladores y no deben tener encabezados.
 En caso de enviarse a través de disco flexible deberá ser de 3 ½ “, sin autoarranque y verificado de virus.
 En caso de que FOVI detecte un virus en el disco, se rechazará.

Estará etiquetado de la siguiente manera:

Banco o Sofol
INDIVIDUALIZACION
SWAP
 Número del contrato

La descripción de las 47 columnas que deben integrar el archivo se indica en la tabla anexa.

Numero de columna	Tipo de dato	Descripción
1.	C1	Tipo de movimiento (P=Puede para ejercer antes de la individualización pagare “B”, I=Individualización retroactiva o C=Confirmación del puente ejercido mediante pagare “B”)
2.	C10	Número de contrato en FOVI
3.	N3	Clave asignada en FOVI para la vivienda
4.	C20	Nombre del acreditado
5.	C20	Apellido paterno del acreditado
6.	C20	Apellido materno acreditado
7.	C18	Clave Única de Registro Poblacional (CURP)
8.	N3	Plazo de amortización en años (20 ó 30 años) del crédito FOVI. Este dato sirve para el cálculo del pago mensual.
9.	N3	Plazo de amortización en meses del crédito otorgado con recursos del intermediario financiero
10.	C1	Vivienda nueva (N) o usada(U)
11.	N10,6	Valor de la UDI a la fecha de referencia
12.	C10	Fecha de inicio del crédito; fecha que se toma como referencia para el valor de la UDI (formato “AAAA/MM/DD”)
13.	C10	Fecha escrituración (formato “AAAA/MM/DD”)
14.	N10,2	Valor de venta de la vivienda en UDIS
15.	N10,2	Monto otorgado por concepto de subsidio en UDIS
16.	N10,2	Enganche pagado por el acreditado en UDIS
17.	N10,2	Monto de apoyo para gastos de originación en UDIS
18.	N10,2	Crédito total del FOVI en UDIS (crédito otorgado, incluyendo gastos de originación)
19.	N10,2	Monto del financiamiento otorgado con los recursos propios del intermediario financiero en UDIS
20.	N4,2	Tasa margen de riesgo (determinado por el intermediario)
21.	N4,2	Tasa margen de seguros ***

22.	N4,2	Tasa interés garantía FOVI
23.	N4,2	Tasa de interés de Fondeo FOVI
24.	N4,2	Tasa de fondeo aplicable a los recursos financiados por el intermediario
25.	N4,2	Tasa de cobertura por cobertura swap (UDIS – SMDF)
26.	N10,2	Monto de seguros en UDIS ***
27.	N10,2	Monto de seguros en pesos ***
28.	N10,2	Monto mensual en UDIS por gastos de administración
29.	N10,2	Monto mensual en UDIS por conservación del inmueble
30.	N10,2	Pago mensual por el crédito otorgado por FOVI en UDIS
31.	N10,2	Suma de pagos mensuales por el crédito otorgado por FOVI y por el intermediario en pesos
32.	N10,2	Pago mensual por el crédito del intermediario financiero en UDIS
33.	N10,2	Pago mensual global por el total de crédito en UDIS
34.	N10,2	Monto de la primera amortización del crédito FOVI en UDIS
35.	N10,2	Monto de la primera amortización del crédito del intermediario financiero en UDIS
36.	C10	Clave del contrato del crédito para construcción, en caso de aplicar
37.	C3	Clave individual de la vivienda en la asignación del crédito para construcción, en caso de aplicar
38.	N10,2	Monto de ingresos conyugales en pesos según estudio socioeconómico
39.	N2	Número de hijos menores de 18 años, registrados y que vivan en la misma casa.
40.	N5,2	Porcentaje de concentración gremial, igual para todas las viviendas de la solicitud.
41.	C1	Aplicación del artículo 43 bis del INFONAVIT, ‘S’ en caso de aplicar ‘N’ en caso contrario
42.	C20	Número de escritura, incluyendo los datos necesarios para identificarla inequívocamente (folio, foja, etc). **
43.	N6,0	Número de notaría en la que se escritura*
44.	C15	Plaza donde se ubica la notaría*
45.	C20	Número de referencia de la solicitud de crédito en la propia institución **
46.	C20	Número de crédito de la propia institución, clave de identificación definitiva en la cartera de créditos **
47.	C18	Clave de la credencial de elector del acreditado

* Campos no obligatorios en caso de pre-individualización, se debe de respetar la tabulación correspondiente. Deben reportarse en la confirmación de la individualización.

** Campos no obligatorios en caso de pre-individualización, se debe de respetar la tabulación correspondiente. Deben reportarse a más tardar el último día hábil del mes siguiente a la fecha de operación.

*** Sólo se debe reportar un tipo de pago de seguro: como margen (columna 21), en UDIS con garantía cobertura (columna 26) ó en pesos sin garantía cobertura (columna 27).

Descripción. Los tipos de datos están definidos como en un archivo DBase III donde:

C carácter, dato alfanumérico
N Dato numérico
,n Numero de posiciones decimales
DD Día
MM Mes
AAAA Año (4 dígitos)

ejemplo:

C10 se esperan 10 caracteres
N10,0 se espera un dato numérico con cero decimales
N10,2 se espera un dato numérico con dos decimales

**DESCRIPCION DE COLUMNAS DEL ARCHIVO PARA PETICION DE RECURSOS
PARA LA INDIVIDUALIZACION DE VIVIENDAS**

Columna	Concepto	Descripción												
1	Tipo de movimiento	"I" para individualización "P" para pre-individualización (crédito puente) "C" para confirmación de pre-individualización												
2	Número de contrato en FOVI	7 ó 10 dígitos, incluyendo los ceros al inicio del contrato												
3	Clave FOVI individual	Clave de vivienda según nomenclatura de FOVI												
4	Nombre del acreditado	No mayor a 20 caracteres												
5	Apellido paterno acreditado	No mayor a 20 caracteres												
6	Apellido materno acreditado	No mayor a 20 caracteres												
7	CURP	Clave Única de Registro Poblacional del acreditado (18 caracteres)												
8	Plazo de amortización del crédito FOVI en años	Número de años que se toman como referencia para el cálculo de la tabla de amortización del crédito otorgado con recursos de FOVI (20 ó 30)												
9	Plazo de amortización del crédito intermediario financiero en meses	Número de meses que se toman como referencia para el cálculo de la amortización del crédito otorgado con recursos del intermediario financiero												
10	Clase de vivienda	Vivienda nueva 'N' o usada 'U'												
11	Valor UDI	Valor de la UDI en la fecha en que comienza a correr el crédito (valor utilizado para la conversión a pesos), expresada con seis decimales												
12	Fecha de la UDI	Fecha a la cual se toma el valor de la UDI, fecha de inicio del crédito												
13	Fecha escrituración	Fecha de firma de la escritura con el acreditado final												
14	Valor de venta UDI	Valor del avalúo de la vivienda convertido a UDIS sin exceder el monto máximo por tipo de vivienda												
15	Monto subsidio UDIS	Monto correspondiente por concepto de subsidio en UDIS (para viviendas Prosavi)												
16	Enganche UDI	Monto entregado por el acreditado en UDIS												
17	Gastos originación UDI	Financiamiento en UDIS de la escrituración para viviendas Prosavi. El máximo valor permitido es de 5.4% sobre el valor de venta en UDIS (Columna 14) y se otorga solo para viviendas Prosavi.												
18	Apoyo total FOVI UDI	Crédito otorgado en UDIS con recursos FOVI, incluyendo gastos de originación en UDIS												
19	Apoyo financiero del intermediario	Monto en UDIS que el intermediario financiero otorga con recursos propios al acreditado												
20	Tasa margen de riesgo	Porcentaje que determina el intermediario financiero por su riesgo financiero												
21	Tasa margen seguros	Porcentaje que determina el intermediario financiero, máximo 0.75% anual sobre el saldo del crédito *												
22	Tasa garantía FOVI	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">CREDITOS CON FONDEO FOVI PRIMA POR GARANTIA PARI-PASSU*</th> </tr> <tr> <th>SUMA DE ENGANCHE Y SUBSIDIO</th> <th>CATEGORIAS PEC Y PROFM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Del 10% y hasta menos de 25%</td> <td>0.7%</td> </tr> <tr> <td>De 25% y hasta menos de 30%</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td>De 30% y hasta menos de 35%</td> <td>0.4%</td> </tr> <tr> <td>De 35% en adelante</td> <td>0.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* En el caso de aplicar el artículo 43 bis de INFONAVIT, esta comisión disminuirá en 30%.</p> <p>Porcentaje por garantía de crédito, determinado por FOVI. Se debe reportar la garantía antes de aplicar la disminución por artículo 43 bis del INFONAVIT, de ser el caso.</p>	CREDITOS CON FONDEO FOVI PRIMA POR GARANTIA PARI-PASSU*		SUMA DE ENGANCHE Y SUBSIDIO	CATEGORIAS PEC Y PROFM	Del 10% y hasta menos de 25%	0.7%	De 25% y hasta menos de 30%	0.8%	De 30% y hasta menos de 35%	0.4%	De 35% en adelante	0.2%
CREDITOS CON FONDEO FOVI PRIMA POR GARANTIA PARI-PASSU*														
SUMA DE ENGANCHE Y SUBSIDIO	CATEGORIAS PEC Y PROFM													
Del 10% y hasta menos de 25%	0.7%													
De 25% y hasta menos de 30%	0.8%													
De 30% y hasta menos de 35%	0.4%													
De 35% en adelante	0.2%													

23	Tasa interés de fondeo FOVI	Porcentaje por fondeo de recursos, determinado por FOVI (actualmente 7.1%)
24	Tasa de fondeo del intermediario financiero	Tasa (fondeo) que el intermediario cobra por los recursos adicionales a los otorgados por el FOVI (las tasas de garantía, seguros y riesgo son los mismos a las aplicadas a los recursos FOVI)
25	Tasa de cobertura	Tasa por cobertura UDIS-SMDF (actualmente 11%)
26	Monto de seguro en UDIS	Monto mensual en UDIS que el acreditado paga por concepto de seguros, en caso de cobrar con esta opción, el pago de seguro estará cubierto con garantía de cobertura *
27	Monto de seguro en pesos	Monto mensual en pesos que el acreditado paga por concepto de seguros; en caso de cobrar con esta opción el pago de seguro no esta cubierto con garantía de cobertura *
28	Monto administración UDI	Monto mensual cobrado por el intermediario por la administración del crédito, pago fijo en UDIS (mínimo 65)
29	Comisión por conservación	Monto en UDIS que el acreditado paga por concepto de conservación de su vivienda, monto mínimo de 25 UDIS mensuales
30	Pago mensual por el crédito de FOVI en UDIS	$PagoMensualidadUDI_FOVI = \frac{TasaTotalFOVI}{12} * \frac{ApoyoTotalFOVIUDI}{NoMeses}$ <p>Donde:</p> <p>TasaTotalFOVI = Tasa Riesgo + Tasa Seguro + Tasa Garantía + TasaFondeoFOVI (Columna 20 + Columna 21 +Columna 22 + Columna 23) / 100</p> <p>ApoyoTotalFOVIUDI = Columna 18</p> <p>NoMeses = número de meses en el que se amortizará el crédito = Columna 8 * 12</p> <p>PagoMensualUDI_FOVI = PagoMensualidadUDI_FOVI + Mont oAdministraciónUDI + MontoMantenimientoUDI + MontoSwapUDI_FOVI + MontoSeguroUDI</p> <p>=PagoMensualidadUDI_FOVI + Columna 28 + Columna 29 + MontoSwapUDI_FOVI + Columna 26</p> <p>Donde</p> <p>MontoSwapUDI_FOVI = = (PagoMensualidadUDI_FOVI + MontoAdministraciónUDI + MontoMantenimientoUDI+MontoSeguroUDI) *PorcentajeCobertura</p> <p>= (PagoMensualidadUDI_FOVI + Columna 28 + Columna 29) * (Columna 25 / 100)</p>
31	Pago mensual por el crédito de FOVI y del intermediario financiero en pesos	PagoMensualUDI_FOVI * ValorUDI + PagoMensualUDI_IF * ValorUDI + MontoSeguroPesos Columna 30 * Columna 11 + Columna 32* Columna 11 + Columna 27
32	Pago mensual por el crédito del intermediario financiero en UDIS	$PagoMensudidadUDI_IF = \frac{TasaTotal_IF}{12} * \frac{ApoyoIF*}{NoMeses}$ <p>Donde:</p> <p>TasaTotal_IF = Tasa Riesgo + Tasa Seguro + Tasa Garantía + TasaFondeoIF (Columna 20 + Columna 21 +Columna 22 + Columna 24) / 100</p> <p>Apoyo_IF = Columna 19</p> <p>NoMeses = número de meses en el que se amortizará el crédito = Columna 9</p> <p>PagoMensualUDI_IF = PagoMensualidadUDI_IF + MontoSwapUDI_IF</p>

		<p>Donde: MontoSwapUDI_IF = (PagoMensualidadUDI_IF) * PorcentajeCobertura = (PagoMensualidadUDI_IF) * (Columna 25 / 100)</p>
33	Pago mensual total en UDIS	<p>PagoMensualUDI_FOVI + PagoMensualUDI_IF Columna 30 + Columna 32</p>
34	Amortización en UDIS crédito FOVI	<p>Amortización_FOVI = = PagoMensualUDI_FOVI - ApoyoTotalFOVI_UDI*(TasaTotalFOVI/12) - MontoSwapUDI_FOVI - MontoAdministraciónUDI - MontoMantenimientoUDI - MontoSeguroUDI¹ = Columna 30 - Columna 18 * (TasaTotalFOVI/12) - MontoSwapUDI_FOVI - Columna 28 - Columna 29 - Columna 26 Para los valores de TasaTotalFOVI y MontoSwapUDI_FOVI ver los cálculos de la columna 30</p>
35	Amortización en UDIS crédito intermediario	<p>Amortización_IF= = PagoMensualUDI_IF - ApoyoIntermediario * (TasaTotal_IF /12) - MontoSwapUDI_IF = Columna 32 - Columna 19 * (TasaTotal_IF) - MontoSwapUDI_IF Para los valores de TasaTotal_IF y MontoSwapUDI_IF ver los cálculos de la columna 30</p>
36	Clave contrato del crédito para construcción	En caso de aplicar, clave con la cual se ejerció el crédito para la construcción de la vivienda con recursos FOVI. En caso de no aplicar dejar en blanco.
37	Clave crédito construcción individual	En caso de aplicar, clave individual con la que se identificó a la vivienda para el ejercicio de recursos en su construcción con crédito FOVI. En caso de no aplicar dejar en blanco.
38	Monto ingresos conyugales	Suma de ingresos de ambos cónyuges en pesos; en el caso de créditos para viviendas PROSAVI se toma en cuenta para el cálculo del subsidio correspondiente
39	Número de hijos	Menores de 18 años, que vivan en la misma casa y que estén registrados por alguno de los dos cónyuges, a partir del primero. En el caso de créditos para viviendas PROSAVI se toma en cuenta para el cálculo del subsidio
40	Concentración gremial	Porcentaje de concentración gremial que se alcanza con las ministraciones de la solicitud de crédito enviada. Deben tener el mismo valor todas las viviendas de la solicitud. En caso de no existir concentración gremial se reporta con valor cero.
41	Artículo 43 bis del INFONAVIT	Reportar 'S' en caso de que el acreditado otorgue como garantía del crédito el saldo de su subcuenta de vivienda del INFONAVIT; 'N' en caso contrario
42	Número de escritura	Se deben incluir los datos necesarios para identificarla inequívocamente, folio, foja, etc.
43	Número de notaría	Número de notaría en la que se escribió
44	Plaza donde se ubica la notaría	Lugar de la república donde se ubica la notaría
45	Número de referencia de la propia institución	Número que se asigna a la solicitud del crédito cuando no se tiene el número de crédito de cartera Sólo en caso de ser un pagaré tipo "P" y no tener ésta información al solicitar recursos, deberá reportarse a más tardar el último día hábil del mes siguiente (chechar formato de archivo)
46	Número de crédito de la propia	Número de identificación definitiva de un crédito, como lo registran en cartera. Sólo en caso de ser un pagaré tipo "P" y no

	institución	tener ésta información al solicitar recursos, deberá reportarse a más tardar el último día hábil del mes siguiente (chechar formato de archivo)
47	Clave de elector	Clave del registro federal de electores que aparece en la credencial para votar del acreditado, 18 caracteres.

NOTAS:

* Sólo se debe reportar un tipo de pago de seguro: como margen (columna 21), en UDIS con garantía cobertura (columna 26) ó en pesos sin garantía cobertura (columna 27).

- Los montos en UDIS se deben reportar redondeados a dos decimales
- Al traspasar una sumatoria de UDIS a pesos; se debe convertir cada término a pesos (redondeando a dos decimales) y posteriormente sumar el monto en pesos.

Por ejemplo si se requiere calcular el pago total en pesos (para la columna 29), cada concepto se debe multiplicar por el valor de la UDI y redondear a dos decimales, una vez obtenidos todos los elementos en pesos se realiza la sumatoria.

Correcto

$\text{PagoMensualUDI_FOVI} * \text{ValorUDI} + \text{PagoMensualUDI_IF} * \text{ValorUDI} + \text{MontoAdministraciónUDI} * \text{ValorUDI} + \text{MontoMantenimientotUDI} * \text{ValorUDI} + \text{MontoSwapUDI} * \text{ValorUDI}$

Incorrecto

$(\text{PagoMensualUDI_FOVI} + \text{PagoMensualUDI_IF} + \text{MontoAdministraciónUDI} + \text{MontoMantenimientotUDI} + \text{MontoSwapUDI}) * \text{ValorUDI}$

- En las categorías PROFIVI el porcentaje de crédito (incluyendo el otorgado con recursos del intermediario) no puede exceder un porcentaje respecto al valor de la vivienda, de acuerdo a la siguiente tabla:

VALOR DE VIVIENDA	% DE CREDITO
Hasta 104,500	90
Mas de 104,500 hasta 122,500	80
Más de 122,500 hasta 130,500	75
Más de 130,500 hasta 156,750	70

Es decir que:

$$\text{PorcentajeCredito} ? \frac{\text{ApoyoFOVI? ApoyoIntemediario}}{\text{ValorVenta}}$$

no debe exceder el porcentaje determinado en la tabla anterior.